

# UTLØSNING I SAMEIER TILKNYTTET FAST EIENDOM



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 532

Leveringsfrist: 26.04.2011

( \* regelverk for masteroppgave på:

[www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg\\_emnebeskrivelse\\_masteroppgaver\\_JUR5030\\_5060.html](http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg_emnebeskrivelse_masteroppgaver_JUR5030_5060.html))

Til sammen 16028 ord

14.04.2011

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	OPPGAVENS TEMA OG PROBLEMSTILLING	1
1.2	PARTENE	2
1.3	AVHENDELSE OG OPPLØSNING	3
1.4	OPPGAVENS VIDERE FREMSTILLING	4
<b><u>2</u></b>	<b><u>RETTSKILDER OG METODEGRUNNLAG</u></b>	<b><u>4</u></b>
2.1	RETTSKILDER	4
2.1.1	LOVEN	4
2.1.2	FORARBEIDER	5
2.1.3	RETTSAVGJØRELSE	6
2.1.4	JURIDISK TEORI	6
2.2	OPPGAVENS METODE	7
<b><u>3</u></b>	<b><u>BAKGRUNNEN FOR LOVEN</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>SAMEIELOVEN § 3</u></b>	<b><u>8</u></b>
4.1	INNLEDNING	8
4.2	DEN KVALITATIVE UTNYTTTELSEN	10
4.2.1	"ETLA TIL"	10
4.2.2	"VANLEG BRUK TIL"	11
4.2.3	"ANNA SOM HØVER MED TIDA OG TILHØVA"	11
4.2.4	"UTURVANDE ELLER URIMELEG TIL MEINS"	14
4.3	DEN KVANTITATIVE UTNYTTTELSEN	15
<b><u>5</u></b>	<b><u>SAMEIELOVEN § 8</u></b>	<b><u>16</u></b>
5.1	INNLEDNING	16
5.2	VAROMHETSPLIKTEN	16
5.3	VEDLIKEHOLDSPLIKTEN	17

<b><u>6</u></b>	<b><u>UTLØSNINGSRETTE - VILKÅRENE FOR UTLØSNING OG HELHETSVURDERINGEN</u></b>	<b><u>17</u></b>
6.1	INNLEDNING - GRUNNVILKÅRENE	17
6.2	DET MÅ FORELIGGE ET MISBRUK – SBISBRUKAR	19
6.2.1	GENERELT OM VILKÅRETS INNHOLD	19
6.2.2	ER DET EIEREN SOM MÅ VÆRE MISBRUKER?	21
6.3	MISBRUKET MÅ VÆRE TIL DE ANDRE SAMEIERNES "UGAGN ELLER UHUGNAD"	25
6.4	KRAVET TIL VARIGHET	28
6.5	KRAVET TIL ADVARSLER – MISBRUKET MÅ FORTSETTE "TRASS I ÅTVARINGAR"	29
6.5.1	GENERELT OM KRAVET TIL ADVARSLER	29
6.5.2	KREVES ÉN ELLER FLERE ADVARSLER?	29
6.5.3	NÅR MÅ ADVARSLERNE FREMSETTES?	31
6.5.4	AVSENDER OG MOTTAKER AV ADVARSLERNE	33
6.5.5	ADVARSLERNE INNHOLD	35
6.6	HELHETSVURDERINGEN	37
<b><u>7</u></b>	<b><u>RETTSFØLGEN – DERSOM RETTEN GIR DOM FOR UTLØSNING</u></b>	<b><u>39</u></b>
7.1	INNLEDNING	39
7.2	DOM PÅ UTLØSNING – GJENNOMFØRING/TVANGSFULLBYRDELSE	40
7.3	FORDELINGEN MELLOM DE ØVRIGE SAMEIERNE	40
7.4	HAR MISBRUKER MULIGHET TIL Å KREVE OPPLØSNING?	41
7.5	NÆRMERE OM VEDERLAGET	41
7.6	MISBRUKEREN KAN BLI DØMT TIL Å BETALE ERSTATNING	41
<b><u>8</u></b>	<b><u>OPPLØSNING – SAML. §15</u></b>	<b><u>42</u></b>
8.1	INNLEDNING	42
8.2	KRAVET OM EN "RIMELEG FRIST"	44
8.3	KLART GRUNNLØSE INNSIGELSER	47
8.4	FORDELINGEN MELLOM SAMEIERNE	50
<b><u>9</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>54</u></b>
9.1	LITTERATUR	54
9.2	LOVREGISTRE	54

<b>9.3</b>	<b>FORARBEIDER</b>	<b>55</b>
<b>9.4</b>	<b>DOMSREGISTER</b>	<b>55</b>
<b>9.5</b>	<b>URL</b>	<b>56</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Oppgavens tema og problemstilling

Temaet for oppgaven er sameiernes rett til å kreve utløsning av sameiepart etter lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6 (heretter "sameieloven" eller saml.) § 13. Oppgaven gjelder således de sameieforhold som reguleres av sameieloven.

Sameielovens anvendelsesområde følger av lovens § 1:

*"Lova her gjeld der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal.*

*Føresegnene gjeld så langt ikkje anna fylgjer av avtale eller serlege rettshøve."*

Som det fremgår av bestemmelsens første ledd gjelder loven de tilfellene der "to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal". Loven gjelder med andre ord der flere personer deler eiendomsretten til et formuesgode, slik at alle har del i eiendomsretten til hele tingen. Dersom flere personer eier ulike deler av formuesgodet faller tilfellet utenfor sameieloven, da det ikke dreier seg om et sameie.<sup>1</sup> Videre avgrenses det med ordlyden "eig" mot tilfeller der flere har en annen rett enn eiendomsrett til et formuesgode, for eksempel en bruksrett.<sup>2</sup> Heller ikke i slike tilfeller foreligger et sameie etter sameieloven.

Videre følger det av ordlyden "noko" at det i utgangspunktet ikke foreligger noen begrensninger med hensyn til hvilke sameieforhold som omfattes. Ordlyden omfatter for det første fysiske ting, som fast eiendom og løsøre, men kan også gjelde for eksempel verdipapirer. Oppgaven begrenser seg imidlertid til kun å omfatte sameie i fast eiendom.

---

<sup>1</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 1. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 1 (2008)

<sup>2</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 1. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 1 (2008)

Av andre ledd følger det at sameieloven bare kommer til anvendelse dersom ikke annet følger av ”*avtale eller serlege rettshøve*”.

Dette innebærer at loven ikke omfatter sameier som reguleres av ulovfestede regler eller annen lovgivning.<sup>3</sup> Blant annet ligger det i dette at andre former for sameier i fast eiendom, slik som eierseksjonssameier og borettslag, ikke omfattes. Andre lignende utløsningsregler, eksempelvis i selskapsloven § 2-36 eller sjøloven § 116 annet ledd, faller dermed også utenfor.

Etter dette er oppgaven avgrenset til å gjelde utløsning av en sameiepart i et sameie tilknyttet fast eiendom. Problemstillingen er svært aktuell i praksis. Et typisk eksempel på et slikt sameie som oppgaven omfatter er sameie i fritidseiendom, hvor fritidseiendommen ofte er ervervet av familiemedlemmer gjennom arv. Misbruker en av sameierne over tid sin sameiepart på en slik måte at det går utover de andre sameierne, må de øvrige sameierne i ytterste konsekvens ha muligheten til å bli kvitt den misbrukende sameieren. Misbruket kan for eksempel bestå i at sameieren ikke å rydder og rengjør etter seg, leier ut eiendommen uten samtykke fra de andre sameierne, feller trær på eiendommen uten nødvendig tillatelse eller misbruker andre ressurser. Dersom misbruket samlet sett er av en slik karakter at det over tid, og tross i advarsler, har vært til skade eller ulempe for de andre sameierne, kan det være rimelig at de øvrige sameierne kan kreve at misbrukeren mister sin sameiepart. Sameieparten vil da gå over til de øvrige sameierne mot vederlag.

Det er grensene for retten til utløsning, og følgene av dette, som skal utredes i det følgende.

## 1.2 Partene

Partene i et sameie kan være så vel fysiske personer som juridiske personer. Det er for eksempel ikke noe i veien for at to selskaper eller foreninger går sammen om å kjøpe en

---

<sup>3</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 1 (2008)

eiendom. Blant annet kan det tenkes at to idrettsforeninger kjøper et klubbhus sammen og eier dette i sameie. Denne oppgaven vil imidlertid avgrenses til utlukkende å ta for seg sameier mellom private personer.

Det presiseres at sameiet i seg selv ikke kan være en juridisk person, da rettigheter og plikter er knyttet til den enkelte sameier.<sup>4</sup>

### 1.3 Avhendelse og oppløsning

Sameieloven har i tillegg til utløsning to måter en sameier kan avstå fra sin sameiepart.

Den første er en helt frivillig avståelse av sameieparten, for eksempel fordi sameieren ikke lenger får utnyttet den på samme måte som tidligere, eller ikke har råd til å beholde den. Sameieren kan da avhende sin sameiepart, jf. saml. § 10 første ledd. Utgangspunktet er at vedkommende sameier kan avhende sin ideelle sameiepart til hvem han vil, men de andre sameierne har forkjøpsrett i medhold av saml. § 11.<sup>5</sup> Avhendelse av sameiepart behandles ikke nærmere i oppgaven.

Den andre måten sameierne kan bli nødt til å avstå fra sin sameiepart, er ved oppløsning etter saml. § 15. Krav om oppløsning er en rett alle sameierne har så lenge det gis en rimelig frist til de øvrige sameierne. Sameiet slik det er løses opp og kan eventuelt måtte tvangsselges. De andre sameierne vil også i oppløsningstilfellene ha en forkjøpsrett ved et oppløsningssalg. Oppløsning kan være et alternativ der sameiet ikke kan bli kvitt en sameier ved utløsning, og vil derfor bli nærmere behandlet under kapittel 8.

---

<sup>4</sup> Falkanger (2000) s. 207 og Rt 1999 s. 146

<sup>5</sup> Se nærmere om unntak fra forkjøpsretten under punkt 6.2.2

## 1.4 Oppgavens videre fremstilling

I den videre fremstillingen av oppgaven vil jeg først redegjøre for de ulike rettskildene som gjør seg gjeldende for oppgavens tema, jf. punkt 2.1. Deretter vil jeg under punkt 2.2 redegjøre for oppgavens juridiske metode, før jeg under punkt 3 redegjør konkret for lovens bakgrunn. Under punkt 4 og 5 vil jeg så redegjøre for sameieloven § 3 (grensene for den enkelte sameiers bruk og utnyttning) og overordnet om § 8 (plikten til stell og vedlikehold av eiendommen), før oppgavens hovedtema (vilkårene for utløsning og omfanget av utløsningsretten) gjennomgås under punkt 6. Deretter vil jeg under punkt 7 redegjøre for rettsfølgen av at sameierne gis rett til utløsning, før jeg avslutningsvis under punkt 8 behandler reglene om oppløsning etter sameieloven § 15.

## 2 Rettskilder og metodegrunnlag

### 2.1 Rettskilder

#### 2.1.1 Loven

Det rettslige grunnlaget for utløsning er sameieloven § 13:

*"Misbrukar sameigar varig og trass i åtvaringar rådveldet sitt i sameiga til ugagn eller uhugnad for nokon medeigar, kan retten med dom gjeva medeigarane rett til å utløysa parten hans mot vederlag ein gong for alle. Vederlaget og fristen for utløysinga vert fastsett i domen. § 11 andre stykket gjeld tilsvarende.*

*Part som ligg til fast eigedom, kan ikkje utløysast etter denne paragrafen.*

*For misbruk som nemnt i fyrste stykke kan den skyldige dømast til å svara ei høveleg skadebot, endå om pengeskade ikkje er valda".*

Som det følger av sameieloven § 1 annet ledd, jf. ovenfor under punkt 1.1, er sameieloven deklarasjonsrett. Dette innebærer for det første at utløsningsretten som følger av § 13 kan fravikes ved avtale partene imellom. Det vil si at det kan avtales en utløsningsrett som er videre eller snevrere enn den som er bestemt i lovens § 13.



Når det gjelder det nærmere innholdet av en slik avtale, er det fastslått i rettspraksis og juridisk teori at det ikke er noe krav at avtalen uttrykkelig må fastslå at lovens regler ikke skal gjelde. Dette er blant annet lagt til grunn i LH-2010-29260 (Hålogaland).<sup>6</sup> Hva som nærmere kreves for at en fravikende avtale skal anses inngått, samt det nærmere innholdet av en slik avtale, behandles ikke nærmere i oppgaven.

I tillegg til at utløsningsretten etter saml. §13 kan fravikes ved avtale, viker den også til fordel for ”*serlege rettshøve*”, jf. ovenfor under punkt 1.1.

Noen former for sameier reguleres av særlovgivning. Sameieloven vil i disse tilfellene vike for slik lovgivning. Relevante lover i denne sammenheng er nærmere bestemt lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (heretter ”eierseksjonsloven” eller ”esl.”) og lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 (heretter ”borettslagsloven” eller ”brl.”). Rettspraksis tilknyttet disse lovbestemmelsene vil således ha en viss relevans ved tolkingen av sameieloven § 13. Dette fremgår uttrykkelig av forarbeidene til eierseksjonsloven, hvor det er uttalt at bestemmelsene om bruk i eierseksjoner ”[...] *innholdsmessig svarer til sameielovens bestemmelser om retten til bruk av sameietingen, og ved tolkingen bør det tas hensyn til hvordan sameielovens bestemmelser er oppfattet*”.<sup>7</sup> I lovkommentaren til borettslagsloven § 5-22 er det videre uttalt at ”[...] *regelsettet svarer i det alt vesentlige til eierseksjonsloven § 26, og rettspraksis om denne bestemmelse vil være relevant ved tolkningen*”.<sup>8</sup>

### 2.1.2 Forarbeider

I tillegg til sameieloven og de aktuelle særlovene, er de respektive lovers forarbeider en relevant rettskilde.

---

<sup>6</sup> Se også Bråthen (1996) s. 3 og Falkanger (2007) s. 122

<sup>7</sup> Ot. prp. nr. 33 s. 109

<sup>8</sup> Lilleholt m.fl. Kommentar til brl. § 5-22, s. 497. Norsk lovkommentar (online) 2006

Forarbeidene til sameieloven er Rådsegn 4 – Om sameige og Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) Om lov om sameige. Disse bidrar til å belyse hensynene bak lovgivningen og gir veiledning i forhold til tolkningen av saml. § 13. Forarbeidene har stor rettskildemessig vekt ved tolkingen av lovens ordlyd.

I tillegg vil forarbeidene til særlovgivningen kunne belyse innholdet i, og tolking av, skjønsmessige vurderinger med overføringsverdi til sameietilfellene etter saml. § 13. Særlig fremheves forarbeidene til eierseksjonsloven (Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) Om lov om eierseksjoner) som relevant.

### 2.1.3 Rettsavgjørelser

Ved siden av lovens ordlyd og forarbeider har rettspraksis stor rettskildemessig betydning. Det foreligger både høyesteretts- og underrettspraksis som bidrar til å definere det nærmere innholdet i § 13. Av disse vil Høyesteretts avgjørelser ha betydelig vekt. Ettersom det finnes svært få rettsavgjørelser fra Høyesterett som vedgår sameieloven § 13, vil imidlertid også underrettspraksis, særlig fra lagmannsrettene, i betydelig grad være med å belyse problemstillinger og grensedragninger.

I tillegg til rettspraksis som direkte angår sameielovens § 13 vil, som nevnt ovenfor under punkt 2.1.1, rettspraksis tilknyttet eierseksjonsloven § 26 og borettslagsloven § 5-22 ha særlig relevans.

### 2.1.4 Juridisk teori

I tillegg til de ovenstående rettskilder, vil juridisk teori være med å trekke grensedragningene for de ulike problemstillingene som reises.

Av særlig relevans fremheves lovkommentarene til sameieloven, sist revidert i 2008 ved Ernst Nordtveit m.fl. Videre inneholder Thor Falkanger og Aage Thor Falkangers

*Tingsrett*, og Thor Falkangers *Fast eiendoms rettsforhold* relevant stoff. I tillegg belyses en del konkrete problemstillinger i Thor Falkangers artikler om sameie fra Jussens Venner<sup>9</sup> og i Ernst Nordtveits *Oppløsning av sameige* i Tidsskrift for rettsvitenskap fra 1992.

## 2.2 Oppgavens metode

For den videre fremstillingen av oppgaven vil jeg benytte meg av vanlig juridisk metode. Ved drøftelsen av de forskjellige rettsspørsmål tar oppgaven utgangspunkt i de aktuelle lover, forarbeider og rettsavgjørelser, samt juridisk teori på området og de reelle hensyn som gjøre seg gjeldende.

## 3 Bakgrunnen for loven

På tidspunktet da lovarbeidet ble påbegynt eksisterte det ingen sammenhengende eller fullstendige lovregler om sameieforhold. Det forelå kun særlovgivning som regulerte visse sider av de praktisk viktigste sameieformene. Særlovene var i tillegg nye og fullstendige på sine områder. Sivillovbokutvalget ønsket av den grunn å få sammenhengende, prinsipielle bestemmelser som løste de tilfellene der særlovgivningen ikke gjaldt eller strakk til.<sup>10</sup>

Før lovarbeidet startet i 1959 forelå det ingen hjemmel for å få utløst en misbrukende sameier. Lovkomiteen var imidlertid av den oppfatning at det kunne tenkes tilfeller i et sameie der en sameier var ”så urimeleg eller lei å ha med å gjer at det på sikt ble ”utoleleg” for en eller flere av de andre sameierne. I mangel av en utløsningshjemmel, kunne de øvrige sameierne etter de dagjeldende regler i slike tilfeller stå rettsløse. Lovkomiteen anså dette som en utjenelig rettstilstand som det krevdes positiv lovhjemmel for å avhjelpe.

---

<sup>9</sup> Falkanger (1975) s. 45 og Falkanger (2000) s. 205

<sup>10</sup> Rådsegn 4 s. 15

Lovkomiteen så for seg to alternative løsninger for hva utløsningsretten skulle innebære. Den ene innebar at misbrukeren ble fratatt råderetten for en gitt tid, men der råderetten kunne tilbakeføres fullt ut etter endt karantene. Den andre løsningen innebar at misbrukerens eiendomsrett ble fratatt en gang for alle.<sup>11</sup> Den varige utløsningsretten ble i utgangspunktet tenkt for de groveste misbrukstilfellene, og den midlertidige løsningen skulle gjelde i de mindre graverende tilfellene. Likevel falt man til slutt ned på en varig utløsningsrett som den eneste beføyelsen. Dette var fordi Departementet<sup>12</sup> mente at en mellomløsning med tidsavgrenset rådighetstap lett kunne føre til en uklar rettstilstand, og at utløsning uansett bare skulle benyttes i de grove misbrukstilfellene.<sup>13</sup>

## 4 Sameieloven § 3

### 4.1 Innledning

Kjernen i sameieloven § 13 er at det må foreligge et misbruk, jf. lovens ordlyd ”*misbrukar sameigar [...] rådveldet sitt*”. I dette ligger det at det må foreligge en bruk som går utover det den enkelte sameier har rett til etter avtale eller et annet rettsgrunnlag, eller – i mangel på et slikt rettsgrunnlag – etter saml. § 3.<sup>14</sup> Med mindre det foreligger fravikende avtale eller annet rettsgrunnlag, vil det således foreligge et misbruk dersom den enkelte sameier bruker sin sameiepart på en måte som går utover de grenser som fremgår av saml. § 3.

Av sameieloven § 3 følger det:

*”Kvar av sameigarane har rett til å nytta sameigetingen til det han er etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva.*

*Ingen må nytta tingen i større mon enn det som svarar til hans part, eller såleis at det uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar”.*

---

<sup>11</sup> Rådsegn 4 s. 29

<sup>12</sup> Der det er vist til ”Departementet” siktes det til Justisdepartementet

<sup>13</sup> Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 46

<sup>14</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008)

Bruksmåten i et sameie kan være forskjellig fra tilfelle til tilfelle. I Rådsegn 4 nevnes for det første tilfeller der sameietingen er til felles bruk for sameierne.<sup>15</sup> Her vektlegges det at sameierne som et utgangspunkt bør ha like store rettigheter og plikter. Partsforholdet skal følge det *”ålmenne delingshøvet”* dersom ikke annet rettsgrunnlag tilsier en annen deling. Det fremgår av forarbeidene at *”[e]tter høvetalsprinsippet har ingen av sameigarane krav på å nytta tingen i større mon enn det som svarar til parten hans i sameiga”*. Dette gjelder likevel ikke alle situasjoner. Full og forsvarlig utnyttelse utover parten bør tillates der dette ikke er til ulempe for de øvrige sameierne, og *”prinsippet [bør] difor ikkje fylgjast strengt i alle tilfelle”*.<sup>16</sup>

Forarbeidene nevner videre tilfeller der sameierne bytter på å bruke sameietingen. Spørsmålet blir i slike tilfeller hvor lenge hver av sameierne har krav på å benytte eiendommen. Også her er utgangspunktet at hver av sameierne har lik rett til utnyttelse, med mindre annet er avtalt. Når det gjelder spørsmålet om hvordan sameierne kan benytte eiendommen, er utgangspunktet at bruken skal være forsvarlig. Hver av sameierne skal gi fra seg eiendommen *”i godt stand”* til nestemann.<sup>17</sup>

Der sameierne bruker eiendommen samtidig, blir spørsmålet om denne brukes på en måte eller i en slik utstrekning at det går utover de øvrige sameierne. Forarbeidene gir en anvisning på at bruken skal holde seg til *”ålmenne grunnsetningar og til vanleg skikk og bruk”*. I dette ligger blant annet en henvisning til at bruken må kunne endres med *”tida og tilhøva”*, samt at bruk utover partsforholdet i noen tilfeller må godtas dersom denne ikke er til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Rådsegn 4 s. 7

<sup>16</sup> Rådsegn 4 s. 16

<sup>17</sup> Rådsegn 4 s. 8

<sup>18</sup> Rådsegn 4 s. 8, som blant annet henviser til Rt 1915 s. 815 og Rt 1913 s. 223

Sameieloven § 3 setter både kvalitative og kvantitative grenser for den utnyttelse som den enkelte sameier har krav på. Jeg vil i det følgende først redegjøre for den kvalitative utnyttelsen, og deretter for den kvantitative utnyttelsen.

## 4.2 Den kvalitative utnyttelsen

Bestemmelsens første ledd regulerer utelukkende den kvalitative bruken sameierne har rett til, og opererer i denne sammenheng med tre alternative vilkår. Jeg vil i det følgende først ta for meg de tre alternative vilkårene, og deretter den kvalitative begrensningen som oppstilles i annet ledd under punkt 4.2.4.

### 4.2.1 "Etla til"

Det fremgår for det første at sameierne har rett til å bruke eiendommen til det den er "etla til". En naturlig språklig forståelse tilsier at sameierne ved dette har rett til å bruke tingen i samsvar med det formålet som sameierne hadde for øyet da sameiet ble stiftet. Denne tolkningsforståelsen har blant annet blitt lagt til grunn i LG-1996-01948 (Gulating). Dommen omhandler ikke saml. § 3 direkte, og omtales derfor ikke ytterligere.

Videre kan en naturlig tolkning også være at tingen skal kunne brukes til slike formål som er vanlige og fornuftige for den aktuelle eiendommen. Som blant annet Falkanger påpeker, innebærer det første tolkningsalternativ at vilkåret får liten selvstendig betydning ved siden av lovens § 1 annet ledd.<sup>19</sup> Bestemmelsen sier uttrykkelig at loven, og herunder § 3, er deklatorisk, og at sameiernes avtaler derfor uansett vil være avgjørende. Dette kan tilsi at det andre tolkningsalternativ er det riktige. På den annen side, vil dette tolkningsalternativet innebære at vilkåret "*vanleg brukt til*", jf. nedenfor, vil kunne få mindre selvstendig betydning, avhengig av hvordan dette vilkåret tolkes. Det foreligger uenighet i juridisk teori omkring dette.

---

<sup>19</sup> Falkanger (2007) s. 133 og Falkanger (2005) s. 187

#### 4.2.2 "Vanleg bruk til"

For det andre fremgår det at eiendommen også skal kunne brukes til det den er "*vanleg brukt til*". Hva som ligger i dette vilkåret er også noe omstridt, da tolkningen henger sammen med det ovenstående. Forarbeidenes synspunkt er at sameiernes egne faktiske bruk er avgjørende.<sup>20</sup> En sameier skal altså ha rett til å bruke eiendommen til slike formål som det har vært vanlig at sameierne har brukt tingen til. Dette må gjelde selv om sameierne ikke hadde tenkt at tingen skulle brukes til dette konkrete formålet ved stiftelsen av sameiet, jf. ovenfor om "*etla til*". Denne tolkningen innebærer at vilkåret får en selvstendig betydning ved siden av vilkåret "*etla til*".

Falkanger synes derimot å være av den oppfatning at ordlyden omfatter bruk i samsvar med det som er den vanlige bruksmåten for den aktuelle tingen.<sup>21</sup> For fast eiendom innebærer dette at sameierne skal ha rett til en slik bruk som er vanlig for fast eiendom av vedkommende art. Det vil si at partenes faktiske bruk ikke er relevant. En begrunnelse for dette synspunktet er blant annet at man etter ervervet av eiendommen ikke vil få noen umiddelbar veiledning i forhold til hva som er partenes faktiske utnyttelse. Sammenholdt med lovens deklarasjons karakter innebærer Falkangers forståelse imidlertid at vilkåret "*etla til*" får liten selvstendig betydning. Dette tilsier etter min vurdering at forarbeidenes tolkning bør gjelde.

#### 4.2.3 "Anna som høver med tida og tilhøva"

For det tredje gir saml. § 3 første ledd rett til å bruke eiendommen til "*anna som høver med tida og tilhøva*". I dette ligger det at den enkelte sameier også skal ha en viss rett til endret bruk dersom dette er i samsvar med "*tida og tilhøva*". Hensynet bak lovens åpning for dette er at utviklingen i visse tilfeller vil medføre at eiendommen bør kunne brukes annerledes eller i større utstrekning enn det som opprinnelig var avtalt eller det tingen tidligere ble brukt til.

---

<sup>20</sup> Rådsegn 4 s. 23 og Ot.prp. nr 13 (1964-1965) s. 32

<sup>21</sup> Falkanger (2005) s. 187

Spørsmål om ”*tida og tilhøva*” kan berettigje endret bruk var oppe i Rt 1967 s. 920.

Dommen ble avsagt under dissens 4:1.

I et større jordsameie på fjellet oppførte en gruppe av sameierne (C) en liten hytte sammen med en ingeniør (A) og noen gårdbrukere (B). Disse ble gitt visse bruksrettigheter i hytta. A og hans familie fikk en tidsubestemt rett til å bruke hytta som feriested, blant annet fikk de en eksklusiv rett til å benytte hytta i påskeuken. B fikk for sine gårder bruksrettigheter i forbindelse med deres sauehold i området. Sameierne C beholdt eiendomsretten til hytta. En annen gruppe av sameierne (D) krevde hytta revet. De mente C ved oppføringen av hytta hadde gått utenfor sin rådighetsrett i sameiet, jf. saml. § 3.

Sameierne D var for så vidt enige i at C måtte være berettiget til å innrette et overnattingssted til bruk ved sauesanking, men mente at hytta måtte være langt mer beskjeden. Bruken måtte begrenses til formålet og kunne ikke omfatte utenforstående tredjemenn, slik som A og B. Flertallet var av en annen oppfatning, og uttalte:

*”Jeg er enig med lagmannsretten i at den gruppen av sameiere som var med på oppføringen iallfall til eget bruk under sauesanking måtte kunne føre opp en hytte som denne. Selv når det gjelder en så begrenset bruk, må det sies å « høve med tida og tilhøva », som det heter i sameigelovens § 3, første ledd, å føre opp et så vidt romslig og forseggjort hus.”*

Flertallet mente altså at hyttas standard til en viss grad måtte kunne oppgraderes i forhold til hva som var strengt nødvendig, så lenge formålet med bruken av hytta var det samme. Det måtte anses å være i samsvar med tidens utvikling at deler av hytta ble vinterisolert, selv om denne i utgangspunktet skulle benyttes i forbindelse med sauesanking.

Høyesteretts flertall mente videre at det måtte tillates at standarden på hytta la til rette for en utvidet bruk utover det opprinnelige formål. Det ble i denne forbindelse uttalt at:



*”Det må også antas å stemme med tidens krav at hytta innrettes slik at den kan få en viss anvendelse utover det egentlige formål, forutsatt at det ikke er til særlig ulempe for medeierne i sameiet.”*

Det avgjørende for flertallet synes å være hvorvidt den endrede eller utvidede bruken medfører en ulempe for de øvrige sameierne eller ikke, jf. nedenfor under punkt 4.2.4. At utenforstående var gitt bruksrettigheter kunne ikke anses å være utenfor den rådighetsrett C måtte være berettiget til å gi. Dette gjaldt selv om A var gitt nokså betydelige rettigheter for fremtiden. Flertallet uttalte følgende om rådighetsretten til A:

*”Jeg er likevel som lagmannsretten kommet til at selv ikke hans rådighetsrett etter avtalen går videre enn det hans medkontrahenter i forhold til sine medeiere i jordsameiet måtte være berettiget til å innrømme ham.”*

Bruksretten gjaldt kun hytta, og oppføringen av denne var ikke til ulempe for D. Hytta kunne ikke antas å volde ulemper for vedkommendes bruksinteresser i området, og økonomiske ulemper ble heller ikke påvist. Området var ikke særlig egnet til hyttebygging, og det var derfor ingen fare for at ytterligere hytter ville oppføres. Det var uansett situasjonen på dagens tidspunkt som var avgjørende for flertallet. Her uttalte førstvoterende:

*”Jeg understreker at det er situasjonen slik den fortoner seg nå som skal vurderes. Selv om det ikke er satt noen bestemt tidsbegrensning for bruksretten, er ikke denne stedsevarig. Den gjelder iallfall ikke lenger enn hytta står der. Og skulle endrede forhold medføre at bruken vil bli « uturvande eller urimelig - - til meins for nokon medeigar », jfr. sameigelovent § 3, annet ledd, må spørsmålet om hyttas eller bruksrettens fortsatte beståen kunne tas opp på ny.”*

Dersom bruken på et senere tidspunkt skulle medføre ulempe for de øvrige sameierne, måtte saken altså på ny tas opp for retten.<sup>22</sup>

#### 4.2.4 "Uturvande eller urimeleg til meins"

Annet ledd avgrenser videre sameiernes utnyttelsesrett slik at denne ikke må være således at den *"uturvande eller urimeleg er til meins for nokon medeigar"*. Dette er alternative vilkår slik at det er nok at ett av dem er oppfylt.<sup>23</sup>

*"Uturvande"* til skade vil være de tilfeller der bruken i seg selv ikke har et fornuftig formål. Et eksempel på dette er sjikanetilfeller der bruken kun er gjort for å skade de andre sameierne. Også mindre ulemper, som blir utøvet på en slik måte at de er mer skadelige enn nødvendige, kan være ulovlig. Her må det foretas en avveining mellom ulempen og det formål bruken skal tjene, eventuelt kostnaden av å minske eller fjerne ulempen.<sup>24</sup>

*"Urimeleg"* til skade er bruken dersom ulempen eller skaden for medeierne overstiger en viss tålegrense. Hvor grensen går for hva medeierne må finne seg i, vil i visse tilfelle bero på hva som er vanlig eller forventelig ut fra omstendighetene.<sup>25</sup> I Rt 1980 s. 215, som omtales nærmere under punkt 6.3, ble utleie av hybler til skoleelever i første etasjen i et dårlig isolert hus ansett å være urimelig til skade. Dette ga rett til utløsning etter § 13. Den andre sameieren bodde i andreetasjen av huset, og ble sterkt plaget av bråket utleien medførte.

---

<sup>22</sup> Se også RG 1973 s. 161 (Flekkefjord herredsrett), der retten godtok oppføring av to mindre hyttebebyggelser på et område som tidligere hadde blitt benyttet til beiting, idet området egnet seg til en viss bebyggelse, samt at dette "høvet med tida".

<sup>23</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 3. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 10 (2008)

<sup>24</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 3. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 10 (2008)

<sup>25</sup> Rådsegn 4 s. 17

I Rt 1967 s. 920, omtalt ovenfor under punkt 4.2.3, ble oppføringen av hytta på fjellet i jordsameiet ansett å være i tråd med ”*tida og tilhøva*” og ikke til skade eller ulempe for de protesterende sameierne.

”*Meins*” kan vise til fysisk skade, men også psykisk ulempe i form av lukt, støy eller risiko for skade.<sup>26</sup> I TOBYF-2006-91847 (Oslo byfogdembete) ble sjenerende kattelukte ansett å være til vesentlig ulempe for medeierne.

### 4.3 Den kvantitative utnyttelsen

Sameieloven § 3 annet ledd regulerer den kvantitative bruken idet det stilles krav om at ingen må utnytte ”*tingen i større mon enn det som svarar til hans part*”.

Utgangspunktet er at hver sameier kan benytte eiendommen i henhold til de forutsetninger som ovenfor under punkt 4.2. Begrensningen i annet ledd innebærer imidlertid at bruken bare kan skje i så stor utstrekning som vedkommendes sameiepart tilsier. I dette ligger et at hver enkelt bruksutnyttelse må verdsettes. De enkelte bruksutnyttelsene må deretter måles opp mot den totale, forsvarlige utnyttelse av eiendommen. Dersom en sameiers utnyttelse overgår den verdi som vedkommendes sameiepart tilsier, er den kvantitative grensen overskredet.<sup>27</sup> Dersom en sameier ikke benytter sin råderett fullt ut, kan den delen av råderetten som ikke utnyttes leies bort.<sup>28</sup>

Dersom en sameiers utnyttelse av eiendommen ikke strider med § 3, men holder seg innenfor lovens rammer, vil heller ikke kravet til misbruk i § 13 være oppfylt. Dom på utløsning vil i slike tilfeller ikke kunne gis.

---

<sup>26</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 3. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 10 (2008)

<sup>27</sup> Falkanger (2005) s. 188 og Nordtveit. Kommentar til saml. § 3. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 9 (2008)

<sup>28</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 3. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 9 (2008)

## 5 Sameieloven § 8

### 5.1 Innledning

Sameieloven § 8 inneholder følgende bestemmelse:

*”Ein sameigar skal fara fint med sameigetingen. Etter bruk skal han syta for opprydding, reingjering og andre ettergjerder som høyrer til.*

*Kvar sameigar har krav på at tingen vert halden forsvarleg ved like. Han kan på eiga hand ta seg av det som trengst til å berga tingen frå skade eller øydelegging, men skal fyrst samrå seg med dei andre så framt det kan gjerast utan fordrying og utan serleg kostnad. Han kan rekna seg ei rimeleg løn for arbeidet, og naudsynlege utlegg har han krav på å få att.”*

I første ledd fremgår det at sameierne har en plikt til å ”fara fint med tingen”. Sameierne har altså en varsomhetsplikt. Videre fremgår det i andre ledd første punktum at sameierne også har en plikt til å holde eiendommen forsvarlig ved like, altså en vedlikeholdsplikt.

Varsomhets- og vedlikeholdsplikten fremgår også implisitt av saml. § 3, men er altså eksplisitt uttrykt i § 8.<sup>29</sup> Sameieloven § 8 vil dermed ha betydning for spørsmålet om hvorvidt det foreligger et misbruk etter § 13, på tilsvarende måte som § 3.

### 5.2 Varsomhetsplikten

Det nærmere innholdet i varsomhetsplikten etter første ledd vil i stor grad avhenge av selve eiendommen og eventuelle spesielle omstendigheter rundt denne. Forarbeidene uttaler at hva som kreves i hvert tilfelle vil følge skikk og bruk under omstendighetene. Kravet vil således være like strengt som i andre rettslige situasjoner der man har å gjøre med andres eiendom, og hva som vil kreves av god folkeskikk.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Falkanger (2005) s. 195

<sup>30</sup> Rådsegn 4 s. 28

### 5.3 Vedlikeholdsplikten

Når det gjelder vedlikeholdsplikten går det frem av forarbeidene at sameierne i visse tilfeller har rett til å igangsette særlige tiltak. Dette går frem av ordlyden ”[t]iltak som trengst til å berga tingen frå skade eller undergang, lyt ein sameigar ha rett til å setja i verk på sams kostnad”. Begrunnelsen for denne plikten er i følge forarbeidene at det i motsatt tilfelle ville være fristende for en sameier å vente med vedlikeholdstiltak i håp om at en av de andre sameierne tar kostnaden for å redde sin sameiepart.<sup>31</sup>

Et eksempel som er fremhevet i juridisk teori er omlegging eller utbedring av tak som følge av langvarig slitasje eller uvær.<sup>32</sup> Utover dette er vil det bero på en konkret vurdering hvorvidt vedlikeholdsplikten er overholdt i det enkelte tilfelle.

## 6 Utløsningsretten - vilkårene for utløsning og helhetsvurderingen

### 6.1 Innledning - grunnvilkårene

Som jeg allerede har fastslått, reguleres utløsningsretten av sameieloven § 13.

Bestemmelsen gjengis i det følgende:

*"Misbrukar sameigar varig og trass i åtvaringar rådveldet sitt i sameiga til ugagn eller uhugnad for nokon medeigar, kan retten med dom gjeva medeigarane rett til å utløysa parten hans mot vederlag ein gong for alle. Vederlaget og fristen for utløysinga vert fastsett i domen. § 11 andre stykket gjeld tilsvarande.*

*Part som ligg til fast eigedom, kan ikkje utløysast etter denne paragrafen.*

*For misbruk som nemnt i fyrste stykke kan den skyldige dømast til å svara ei høveleg skadebot, endå om pengeskade ikkje er valda".*

Det fremgår av første ledd at fire kumulative grunnvilkår må være oppfylt for at utløsningsrett skal kunne foreligge. Det må for det første foreligge et ”misbruk” av

---

<sup>31</sup> Rådsegn 4 s. 10

<sup>32</sup> Falkanger (2005) s. 195

vedkommende sameiers råderett i sameiet. Misbruket må videre være til ”*ugagn eller uhugnad*” for en eller flere medeiere, og det må være ”*varig*”. I tillegg må misbruket skje ”*trass i åtvaringar*”. Dersom alle disse vilkårene er oppfylt, kan retten etter en helhetsvurdering gi rett til utløsning mot vederlag, jf. nedenfor under punkt 7.5. Sameierne har altså ikke automatisk krav på utløsning selv om grunnvilkårene i første ledd er oppfylt.

Sameieloven § 13 annet ledd inneholder en viktig begrensning i hva som kan kreves utløst. Parter som ”*ligg til fast eiendom*” kan ikke utløses. Dette omfatter de såkalte realsameier, som er sameier hvor hver andel ligger til en fast eiendom uavhengig av hvem som er eier.<sup>33</sup> Slike andeler kan heller ikke selges alene, jf. saml. § 10, og må eventuelt oppløses ved jordskifte etter jordskifteloven.<sup>34</sup> Fremstillingen går ikke nærmere inn på disse tilfellene.

Det nærmere innholdet av de nevnte grunnvilkårene i første ledd vil gjennomgås i det følgende. Jeg vil først ta for meg hva som nærmere kreves med hensyn til selvet misbruket, jf. punkt 6.2. Herunder vil jeg først ta for meg det generelle innholdet i vilkåret, for så å ta for meg tilfeller ved overdragelse til nærstående. Deretter redegjør jeg under punkt 6.3 for kravet til at misbruket må være til ”*ugagn eller uhugnad*”, for så å ta for meg kravet til advarsler under punkt 6.4. Under punkt 6.5 vil jeg gå nærmere inn på kravet til advarsler, herunder hvor mange som kreves, når en advarsel må fremsettes, til hvem den skal fremsettes, samt kravet til innholdet i advarslene. Tilslutt vil jeg under punkt 6.6 redegjøre for helhetsvurderingen retten må foreta dersom de fire grunnvilkårene i § 13 er oppfylt.

---

<sup>33</sup> Gisle m.fl. Jusleksikon. Side 236

<sup>34</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 35 (2008)

## 6.2 Det må foreligge et misbruk – "Misbrukar"

### 6.2.1 Generelt om vilkårets innhold

Det grunnleggende vilkår for at utløsningsrett skal kunne foreligge er at den sameier som kreves utløst skal ha stått for et misbruk. Dette går frem av ordlyden: "Misbrukar sameigar [...]rådveldet sitt i sameiga [...]" (min understrekning), jf. saml. § 13 første ledd.

Hva som nærmere ligger i vilkåret fremgår ikke direkte av lovens ordlyd. Noen holdepunkter for hva som ligger i kravet til misbruk gis imidlertid i §§ 3 og 8, nærmere omtalt ovenfor i punkt 4 og 5. Utover dette må man dermed se hen til andre rettskilder. I det følgende vil jeg således redegjøre for det nærmere innholdet av vilkåret ved bruk av lovens forarbeider, rettspraksis, juridisk teori og øvrige relevante rettskilder. Blant annet vil jeg til en viss grad vise til rettspraksis vedrørende bestemmelsene om salgspålegg i eierseksjonsloven § 26 og i borettslagsloven § 5-22, som i stor grad likner på utløsningsregelen etter saml § 13, jf. ovenfor under punkt 2.1.1.

I juridisk teori har det vært vanlig å dele misbruket inn i følgende to hovedtyper: overtredelser av sameiernes fysiske rådighet over eiendommen og overtredelser av sameiernes juridiske rådighet over eiendommen.<sup>35</sup> Det anses hensiktsmessig å belyse dette overordnede skillet før jeg går over til å redegjøre for det som fremgår av forarbeidene.

Overtredelse av den fysiske rådigheten vil foreligge i tilfeller hvor sameieren selv bruker eiendommen i større grad enn det han har rett til. Et eksempel som det vises til i juridisk teori er at en av sameierne i en skogseiendom hugger flere trær enn det hans sameiepart tilsier.<sup>36</sup>

Overtredelse av den juridiske rådigheten vil på den annen side foreligge dersom en sameier foretar juridiske disposisjoner vedrørende eiendommen som vedkommende ikke har rett til

---

<sup>35</sup> Falkanger (2005) s.186 og 189

<sup>36</sup> Falkanger (2005) s. 197

å gjennomføre uten avtale med de øvrige sameierne eller som følge av annet rettsgrunnlag. Det kan for eksempel tenkes et sameie i en fritidseiendom. Utgangspunktet er da at den ene av sameierne ikke kan selge eller feste bort hyttegrunn uten avtale med den andre sameieren eller på annet rettsgrunnlag.<sup>37</sup>

Videre må det også kunne skilles mellom misbruk som består i en aktiv handling eller en unnlatelse. Grensedragningen går på tvers av den grensen som trekkes mellom misbruk tilknyttet den faktiske og den juridiske råderetten. Det vil for eksempel si at en aktiv handling både kan være en overtredelse av den faktiske råderett og av den juridiske råderett.

Et eksempel på misbruk som består i en aktiv handling er at en sameiepart benytter sameiets felles hytte mer enn det vedkommendes sameiepart gir grunnlag for, eller at vedkommende foretar bortleie eller pantsettelse av en felles eiendom uten at sameieforholdet gir rett til dette. Vedkommende sameier foretar seg altså noe aktivt.

En unnlatelse vil på den annen side typisk bestå i å la være å oppfylle plikter man direkte eller indirekte er pålagt eller har påtatt seg ved ervervelsen av eiendommen. Det er altså tale om at det utvises passivitet fra vedkommende sameier.

Et eksempel kan hentes fra borettslagslovens område. Saken er også illustrerende i forhold til kapittel 5 ovenfor, fordi den viser hvordan unnlatelse av en vedlikeholdsplikt kan være til ulempe for de øvrige sameiere i bygningen. I TOBYF-2006-91847 (Oslo byfogdembete) unnlot en sameier å redusere sitt kattehold etter krav fra borettslaget. Vedkommende andelseier hadde i utgangspunktet rett til å ha katter i leiligheten. Omfanget av katteholdet medførte imidlertid at hele bygget ble preget av lukten av katteurin som kom fra vedkommende andelseiers leilighet, ettersom leiligheten ikke ble rengjort tilstrekkelig. Andelseierens manglende imøtegåelse av borettslagets krav og den manglende

---

<sup>37</sup> Falkanger (2005) s. 190



rengjøringen ble samlet ansett å være et vesentlig mislighold som ga borettslaget rett til tvangssalg etter brl. § 5-22.

### 6.2.2 Er det eieren som må være misbruker?

Et spørsmål som nylig har blitt reist for Høyesterett er hvorvidt en tidligere eiers misbruk kan gi rett til utløsning overfor en ny eier i tilfeller hvor den misbrukende sameier har overført sameieparten til en nærstående. Problemstillingen forutsetter altså at den nye sameieren ikke selv har opptrådt slik at misbruksvilkåret er oppfylt. Problemstillingen er også av interesse i utleie- eller utlånstilfeller, nærmere omtalt under punkt 6.5.4. I disse tilfellene er det spørsmål om det er misbruker eller sameier som skal varsles om misbruket.

Spørsmålet er mest praktisk ved overdragelse til nærstående, da overdragelse til andre tredjemenn vil utløse forkjøpsretten til de øvrige sameierne, jf. saml. § 11 første ledd. Fra hovedregelen om forkjøpsrett ved overdragelse gjelder nemlig unntak for overdragelse til sameiers nærstående, jf. lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr. 64 § 8 første ledd første punktum. Med nærstående menes ektemake, livsarving, fosterbarn eller andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand, jf. samme bestemmelse.

De aktuelle dommen ble avsagt av Høyesterett 4. februar 2011<sup>38</sup>. Dommen er gjennomgående relevant for oppgaven, og oppgaven krever dermed en nokså grundig gjennomgang av dommens faktum.

Saken gjaldt tvist som hadde oppstått i et sameie bestående av fire sameiere med like store parter, og hvor tre av sameierne (saksøkerne) krevde at den siste sameieren (saksøkte) sin sameiepart skulle utløses etter saml. § 13. Saksøkte hadde ervervet sin sameiepart fra sin far etter at de andre sameierne ved varsel hadde krevd sameieparten tvangsutløst, men før søksmål ble tatt ut for tingretten. Det var altså saksøktes far som hadde stått for det aktuelle misbruket. Spørsmålet var om utløsningskravet kunne gjøres gjeldene overfor den nye

---

<sup>38</sup> HR-2011-00271-A

eieren av sameieparten, det vil si saksøkte, når det eventuelle misbruket lå hos saksøktes far. Det var ikke gjort gjeldende at saksøkte selv hadde opptrådt slik at hans egne handlinger ga grunnlag for utløsning, og saksøkernes utøsningskrav var dermed utelukkende begrunnet i farens opptreden. Saksøkerne anførte imidlertid blant annet at reelle hensyn tilsa at saksøkerne skulle gis rett til utløsning. Det ble anført at dersom en nærstående av misbrukeren overtar sameieparten, risikerer man at misbruket fortsetter som følge av det tette båndet mellom den tidligere og den nye sameieren. Herunder vil det være en risiko for at den tidligere eier får fortsatt adgang til eiendommen.

Misbruket gjaldt at saksøktes far gjennomgående hadde unnlatt å informere de øvrige sameierne om tiltak som han iverksatte på eiendommen. Han hadde heller ikke innhentet nødvendige tillatelser i forbindelse med tiltakene. Blant annet hadde han bygget et vannbasseng, og nektet å innstille arbeidene med dette da de øvrige sameierne protesterte. Videre hadde han laget en større småbåthavn enn han hadde rett til, og han hadde oppført et bolighus med annen plassering enn tillatt.

Retten tok ikke stilling til hvorvidt det forelå et misbruk fra saksøktes side, da dette ikke var anført for Høyesterett. Spørsmålet som Høyesterett tok stilling til var dermed utelukkende hvorvidt saksøktes fars misbruk kunne gi rett til utløsning overfor saksøkte. Dommen ble avsagt under dissens 3:2. Flertallet kom til at saksøktes fars misbruk ikke gav rett til utløsning av saksøkte, mens mindretallet mente at utløsningskravet kunne gjøres gjeldende.

Flertallet mente at lovens ordlyd ”*[m]isbrukar ... rådveldet sitt*”, og det at utløsningsretten gjelder ”*parten hans*”, ikke i seg selv var avgjørende. Selv om den mest nærliggende tolkningen ut fra en naturlig språklig forståelse kan sies å være at sameieren selv må ha stått for det aktuelle misbruket, synes Høyesterett å være av den oppfatning at ordlyden ikke utelukker utløsning på bakgrunn av en tredjemanns misbruk. Det åpnes altså i utgangspunktet for en viss utvidende tolkning.

Forarbeidene tar videre ikke konkret stilling til spørsmålet. Flertallet tolket dette som at spørsmålet sannsynligvis ikke har blitt vurdert under lovforarbeidene, og det ble dermed lagt til grunn at heller ikke forarbeidene utelukker en slik tolkning. Flertallet synes imidlertid å mene at forarbeidene likevel gir en viss støtte for flertallets tolkning. Formålet med utløsningsretten er ifølge Sivillovbokutvalget å bli kvitt den misbrukende sameier, ikke å overta dennes sameiepart. Overtakelsen av sameieparten er heller en konsekvens av utløsningen, og ikke et mål i seg selv.<sup>39</sup> Når sameieparten allerede har blitt overdratt, vil formålet dermed i stor grad være oppfylt.

Videre vektla flertallet at lovens ordlyd sier at ved misbruk ”*kan retten ved dom*” gi rett til utløsning. Flertallet konkluderte med at dette innebærer at retten til utløsning først oppstår på det tidspunkt når retten foretar sin helhetsvurdering, jf. nedenfor under punkt 6.6. Ordlyden ”*gi*” styrker i henhold til flertallet dette synspunktet, idet det indikeres at utløsningsretten ikke er noe man har før retten har gitt den. Flertallets resonnement synes å forutsette at dersom utløsningsretten hadde foreligget før overdragelse, ville utløsningsretten ha fulgt med sameieparten som en heftelse.

Når det gjelder saksøkernes anførsel om at overdragelse til nærstående innebærer en risiko for fortsatt misbruk, uttalte flertallet uttrykkelig at de er enige i dette. Likevel lot flertallet ikke dette hensynet få utslagsgivende vekt, idet det ble fremhevet at lovgiver uttrykkelig har gitt nærstående en beskyttet posisjon overfor de andre sameierne. Denne beskyttede posisjonen har den nærstående fått gjennom unntaket fra forkjøpsretten som sameierne har etter § 11 første ledd første punktum, jf. ovenfor. Å sette en slik bestemmelse til side i utløsningstilfellene kunne ikke gjøres uten konkrete holdepunkter i lov eller forarbeider. I tillegg fremhevet flertallet som et argument at den uheldige konsekvensen ved overdragelse til nærstående begrenses ved at retten kan prøve om overdragelser er proformaoverdragelser, samt om den nye sameieren kan identifiseres med misbrukeren idet vedkommende selv har vært engasjert i misbruket. Videre ble det fra flertallets side antatt

---

<sup>39</sup> HR-2011-00271-A s. 7, jf. Rådsegn 4 s. 29

at terskelen for utløsning skal settes ned dersom det legges opp til at misbruket skal fortsette etter en reell overdragelse:

*”Jeg vil imidlertid anta at dersom ny eier legger opp til kontinuitet i misbruket, kan det ikke stilles strenge krav før adgangen til utløsning vil være til stede.”*

Det ville etter flertallets oppfatning være urimelig å tillegge den nye, nærstående sameieren skyld og ansvar for den tidligere sameiers handlinger. Den nærstående burde i det minste gis en mulighet til å vise at misbruket ikke vil fortsette.

Mindretallet inntok et noe annet standpunkt enn flertallet hva gjelder tidspunktet for når utløsningsretten oppstår. Det avgjørende for mindretallet var at den alminnelige lovgivningsløsningen er at en part har rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende på tidspunktet når den aktuelle lovs vilkår er oppfylt. Dersom sameieloven § 13 ikke skal ha en særløsning på dette punkt, må det antas at dette har blitt uttrykkelig tatt stilling til av lovgiver i forbindelse med utformingen av lovbestemmelsen. Som en konsekvens mente mindretallet at utløsningsretten måtte følge med sameieparten ved overdragelse, og at saksøkte dermed kunne utløses på grunnlag av sin fars misbruk.

Til tross for at mindretallets argument kan fremstå som fornuftig, må flertallets standpunkt legges til grunn som uttrykk for gjeldende rett. Det kan dermed slutes av dommen at dersom ny sameier skal kunne utløses på bakgrunn av tidligere sameiers misbruk etter overdragelse fra nærstående, må det som hovedregel enten godtgjøres at overdragelsen er en proformaoverdragelse eller at den nye sameieren har deltatt i misbruket på en slik måte at han må identifiseres med den tidligere sameieren. Det faktum at ny sameier er nærstående, og således lett kan tenkes å fortsette misbruket eller gi misbruker adgang til eiendommen, skal i seg selv ikke være nok til å identifisere de to.

### 6.3 Misbruket må være til de andre sameiernes "ugagn eller uhugnad"

Det neste grunnvilkåret sameieloven § 13 oppstiller et at misbruket må være "*til ugagn eller uhugnad for nokon medeigar*". Jeg vil i dette kapittelet ta for meg det nærmere innholdet i dette vilkåret.

Ordlyden gir i seg selv liten veiledning. Heller ikke forarbeidene uttaler noe konkret i forhold til hva som skal forstås med lovens uttrykk.

I henhold til juridisk teori skal ordlyden regnes som synonym med "*til meus*", blant annet brukt i saml. § 3, og uttrykket omfatter både fysisk skade og psykisk ulempe.<sup>40</sup> Det er tilstrekkelig at det er til skade eller ulempe for én av de andre sameierne.<sup>41</sup> En annen forståelse ville vært upraktisk, og til tider urettferdig, spesielt i et større sameie. Dersom misbruket kun går ut over en eller to sameiere, men ikke resten, vil det være urimelig dersom ikke disse kan kreve utløsning på egen hånd. Et tenkt tilfelle kan være at det foreligger et større sameie i en fritidseiendom hvor alle sameierne har faste tider for når de kan disponere over eiendommen. Dersom én av sameierne i et slikt sameie aldri rydder og vasker etter seg, vil dette gå utover sameieren som skal disponere eiendommen etterpå, og ikke de andre.

Det er videre ikke et krav om en kvalifisert skade eller ulempe. Det er tilstrekkelig at det kan påvises skade eller ulempe som følge av misbruket.<sup>42</sup> Bruken vil alltid regnes for å være til skade eller ulempe dersom den er "*uturvande eller urimeleg til meus for ein medeigar*" etter saml. § 3 annet ledd. Det vises således til drøftelsen ovenfor under kapittel 4.2.4. Ved andre former for misbruk, for eksempel ved utnyttelse ut over sameierparten, må det vurderes konkret i det enkelte tilfellet om det er til "*ugagn eller uhugnad*".<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008)

<sup>41</sup> Falkanger (2005) s. 197

<sup>42</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008). Likevel motsatt i RG-1993-1103, s. 1106

<sup>43</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008)

Et eksempel på bruk som ble ansett å være klart til "*ugagn eller uhugnad*" er Rt 1980 s.

215. Saken gjaldt tvist om utløsning mellom to brødre ("A" og "B"). De to brødrene hadde kjøpt et toetasjes hus som var dårlig lydisolert. Bror A hadde eksklusiv beboelsesrett til første etasje, og bror B til andre etasje. Drøyt 20 år etter at huset ble kjøpt, flyttet A ut og omgjorde førsteetasjen til hybler. Disse leide han ut til skoleelever over en åtte års periode for ett år av gangen. Bror B, som fortsatt bodde i annen etasje, mente at A ikke hadde hatt rett til å dele opp og leie ut første etasje på denne måten. Utleien til stadig nye skoleelever medførte mye uro, og som følge av den dårlige lydisoleringen, var dette til stor sjenanse for B.

Høyesterett kom enstemmig til at støyen som fulgte av utleien var til vesentlig ulempe for B, som stadig opplevde bråk og leven fra skoleelevene. Kravet på utløsning ble dermed tatt til følge. Dommen er for øvrig en gjennomgående viktig dom i forhold til sameieloven § 13, og vil bli brukt i tilknytning til flere av oppgavens problemstillinger, særlig i forbindelse med drøftelsen av advarsler under punkt 5.5.

I RG-1993-1103 (Drammen byrett) ble også misbruket antatt å være til "*ugagn eller uhugnad*" for medeieren. Dommen omhandler tvist om utløsning etter saml. § 13 mellom to søstre (saksøker og saksøkte). Søstrene var sameiere i en eiendom på ca 3200 kvm med to bygninger – et hovedhus og et uthus. Eiendommen med bygningene var i sin tid overført til søstrene fra sine foreldre, som selv hadde bruksrett til hovedhuset frem til lengstlevendes død. På dette tidspunktet flyttet saksøkte inn i hovedhuset og tilegnet seg dette som bolig for seg og sin familie, og saksøker fikk ikke tilgang til huset. I tillegg benyttet saksøkte uthuset som sin sommerbolig.

Retten mente at saksøkte hadde overskredet sin rådighet over eiendommen, og denne rådighetsoverskridelsen var etter rettens oppfatning til "*ugagn eller uhugnad*" for saksøker, som ikke kunne benytte sin rettmessige del av sameiet. Det nevnes at dom på utløsning likevel ikke ble gitt, idet retten fant det tvilsomt at varighets- og varselskriteriet var oppfylt,

jf. nedenfor under punkt 6.4 og 6.5. Det var etter rettens mening heller ikke rimelig at saksøkte skulle utløses.

Grensene for hva som anses å være til ”*ugagn eller uhugnad*” belyses også av dom inntatt i RG-2004-145 (Agder lagmannsrett). Her var det spørsmål om hvorvidt det forelå et vesentlig mislighold etter eierseksjonsloven. Dommen er av relevans fordi sameiet besto av få seksjoner, med rådighet over hver sin etasje. Sameiet har således store likhetstrekk med sameier i enmannsboliger som ikke er seksjonert. Sameiet var i et gammelt hus bestående av tre seksjoner, fordelt på husets tre etasjer. Misligholdet besto i vedvarende støy, bla. i form av høy musikk, stadig gange over gulvet på natten, stor trafikk av mennesker til og fra seksjonen dag og natt, trusler og generelt husbråk. Dette avgrenset seg heller ikke til visse tider, for eksempel i helgene, men pågikk også på hverdagene. Det var funnet sprøytespisser ved oppgangen til seksjonseieren og ved flere anledninger ble politiet tilkalt, hvorved de to ganger foretok pågripelser.

Retten uttalte at utgangspunktet er at en sameier skal ha tilnærmet samme vern som en eier av enebolig, og at det skal mye til for å ta fra vedkommende eierposisjonen. Dette må gjelde både for sameier og seksjonssameier. Bråk og sjenerende oppførsel vil derimot ha en stor virkning i et boligsameie. I dette tilfelle måtte det kreves at man tok ekstra hensyn, idet sameiet var et gammelt treetasjes trehus, der støy og lignende ville være særlig sjenerende for de andre seksjonseierne. Retten la videre vekt på at situasjonen førte til at de øvrige sameierne ikke følte seg trygge og at deres sosiale liv ble dårligere blant annet som følge av at de ikke torde ha gjester hjemme. Vilkårene for tvangssalg var dermed etter rettens oppfatning klart oppfylt.

Rettspraksis viser at bråk, forsøpling og sjenerende adferd samlet sett i noen tilfeller kan anses som et vesentlig mislighold, som vil kunne oppfylle kravet til misbruk i sameielovens § 13. På den annen side må sameiere finne seg i et visst minimum av misbruk fra andre sameiere, særlig der misbruket ikke kan anses å være vedvarende. Dersom en sameier misbruker sitt ”*rådvelde*” vil det i mange tilfeller være avgjørende om det er rimelig å gi

dom på tvangsutløsning, jf. nedenfor under punkt 6.6. Om andre midler enn utløsning er mer hensiktsmessige eller mindre inngripende kan også være avgjørende, jf. nedenfor under kapittel 8.

#### 6.4 Kravet til varighet

Som et tredje grunnvilkår krever sameieloven § 13 at misbruket må ha pågått en viss tid. Dette går frem av lovens ordlyd, jf. ”[m]isbrukar sameigar varig [...] rådveldet sitt” (min understrekning).

Ordlyden gir ingen direkte anvisning på hvor lang tid loven krever at misbruket må ha pågått. Derimot må man kunne forstå ordlyden dit hen at ikke ethvert misbruk av rådigheten vil gi rett til utløsning. Misbruket må altså ha en viss varighet.

Forarbeidene gir heller ingen konkret beskrivelse av hva som skal forstås med ordlyden, utover at misbruket må ha pågått over tid, jf. ”[...] at det i lengda vert utoleleg for ein eller fleire av dei andre” (min understrekning).<sup>44</sup>

Videre fremgår det også av juridisk teori at et rent midlertidig misbruk ikke er nok til å gi rett til utløsning. Misbruk som skjer i kortere perioder kan likevel anses som varig dersom misbruket gjentar seg til stadighet. Et eksempel som er trukket frem i juridisk teori er tilfeller der en sameier hver sommer beiter med flere dyr enn han har rett til.<sup>45</sup>

Varighetskriteriet kan også anses oppfylt selv om misbruket ikke har pågått over lang tid dersom det er klart at misbruket tar sikte på å være permanent.<sup>46</sup> Kravet til varighet vil etter dette variere i forhold til hva misbruket består i, og hvorvidt vilkåret er oppfylt må bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle.

---

<sup>44</sup> Rådsegn 4 s. 29

<sup>45</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008)

<sup>46</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008)



I Rt 1980 s. 215, tidligere omtalt under punkt 6.3, var varighetskriteriet klart oppfylt. Det vises til førstvoterendes uttalelse om at ”[u]tleien, som strakte seg gjennom åtte skoleår, har utvilsomt vært varig”.

Varighetsvilkåret ble også delvis behandlet i RG-1993-1103 (Drammen byrett), omtalt under punkt 6.3. Retten var her i tvil om hvorvidt varighetskriteriet kunne anses oppfylt, og uttalte i denne sammenheng at rådighetsoverskridelsen ”kun hadde funnet sted over et tidsrom av ca. 1 år og 8 måneder.” (min understrekning). Dette tyder på at retten anså varigheten for å være ved den nedre grense av hva saml. § 13 krever. Da retten på annet grunnlag kom til at rett til utløsning ikke forelå, tok den imidlertid ikke endelig stilling til om varighetskriteriet var oppfylt. Det nevnes for øvrig at retten uttrykkelig uttaler at den ikke finner å kunne legge vekt på saksøktes mulige hensikt om varig tilegnelse av eiendommene for fremtiden.<sup>47</sup> Tingretten har altså lagt til grunn en annen forståelse enn den Nordtveit legger til grunn, jf. fotnote 42.

## 6.5 Kravet til advarsler – misbruket må fortsette ”trass i åtvaringar”

### 6.5.1 Generelt om kravet til advarsler

Sameieloven § 13 krever som et siste grunnvilkår at misbruket skal pågå ”trass i åtvaringar”. Det nærmere innholdet i vilkåret sier imidlertid ordlyden i loven ikke noe uttrykkelig om. Herunder fremgår det blant annet ikke når det må varsles, hvor mange ganger det må varsles og hva varslene skal inneholde. Disse problemstillingene vil drøftes i det følgende.

### 6.5.2 Kreves én eller flere advarsler?

Et første spørsmål er hvorvidt det kreves flere advarsler, eller om det kan være tilstrekkelig med én enkel advarsel.

---

<sup>47</sup> RG-1993-1103 s. 1106

Misbruket må fortsette på tross av ”*åtvaringar*”, jf. ordlyden. En naturlig tolkning av lovens ordlyd tilsier med andre ord at det kreves mer enn én advarsel. Denne ordlydsforståelsen støttes blant annet av juridisk teori.<sup>48</sup>

Forarbeidene til sameieloven tar ikke stilling til om én advarsel kan være nok. Dette kan enten tyde på at Departementet ikke forutså at problemstillingen kunne komme opp, eller at ordlyden ble ansett å være så klar at nærmere omtale ikke var nødvendig.

Problemstillingen har vært berørt i rettspraksis. I Rt 1980 s. 215 gjorde saksøkte gjeldende overfor Høyesterett at saksøker ikke hadde varslet i henhold til det som var påkrevd. Saksøker hadde per brev advart saksøkte om at fremtidig utleie til andre enn ham selv ikke ville bli akseptert (”brev 1”). Dette brevet ble altså sendt før misbruket (utleien) var påbegynt. Senere, ca. seks år etter at utleievirksomheten hadde startet, sendte saksøker så en ny skriftlig advarsel (”brev 2”). Han advarte denne gang om at saksøktes bruk av eiendommen var et klart brudd på saksøktes sameieplikter, og krevde utløsning i medhold av saml. § 13. Brev 2 ble besvart skriftlig av saksøktes advokat. Her gikk det klart frem at saksøkte aktet å fortsette utleien, og at saksøker måtte avfinne seg med dette eller foreta seg det han måtte ønske eller mene å ha rett til.

Høyesterett var ikke enig i saksøktes anførsel, og mente at det var varslet tilstrekkelig. Høyesterett vektla at det i denne saken ikke var tvil om at saksøkte kjente til at saksøker regnet bruken som urettmessig. Dette hadde saksøker gjort klart ved brev 1, som ble sendt før misbruket startet. Høyesterett vektla videre at saksøktes reaksjon på brev 2 måtte oppfattes dit hen at det ville være bortkastet å sende en ytterligere advarsel.

Det er nærliggende å oppfatte dommen dit hen at Høyesterett mente at det kun var gitt én advarsel (brev 2), og at dette var tiltrekkelig.

---

<sup>48</sup> Bråthen (1996) s. 38 og Falkanger (2005) s. 197

Brev 1 ble ikke ansett som en advarsel i vilkårets fortsand. Det fremgår ikke klart om dette er fordi brevet ble sendt før misbruket begynte, eller fordi det ikke tilfredsstilte kravet til advarslenes innhold, jf. nedenfor under punkt 6.5.4. Man kan imidlertid trekke den slutning at én advarsel etter omstendighetene kan være tilstrekkelig. Likevel synes den forutgående ”advarselen” i brev 1 å ha virket inn på Høyesteretts konklusjon i dette konkrete tilfellet.

Det kan dermed ikke utelukkes at det i andre tilfeller og under andre forhold vil kreves flere advarsler, i tråd med lovens ordlyd.<sup>49</sup>

### 6.5.3 Når må advarslene fremsettes?

Sameieloven § 13 regulerer ikke uttrykkelig når advarslene skal fremsettes. Etter ordlyden kreves det bare at misbruket må fortsette ”*trass i åtvaringar*”. Det kan dermed spørres om ordlyden åpner for at en eller begge advarslene kan gis før misbruket påbegynner, eller om det er et krav at advarslene må gis etter at misbruket er påbegynt.

Forarbeidene tar ikke stilling til spørsmålet. Spørsmålet kom imidlertid indirekte opp i ovenfor nevnte Rt 1980 s. 215. Saksøker fremsatte i brev 1 en form for advarsel før misbruket begynte. Førstvoterende anså ikke brevet for å være en advarsel etter saml. § 13, men det fremgår ikke klart av dommen hva førstvoterende begrunner dette med.

Som det vil fremgå nedenfor under punkt 6.5.5, er det imidlertid et krav om at advarslene skal advare om at videre misbruk vil få rettslige konsekvenser. I brev 1 gjorde saksøker gjeldende at han ikke fant seg i at andre fikk leie leiligheten, og at han selv ønsket å leie denne. Noen advarsel om at utleie til andre ville medføre rettslige konsekvenser inneholdt

---

<sup>49</sup> Se RG-1989-696 (Kragerø Herredsrett), der retten ikke godtok én advarsel som tilstrekkelig, fordi saksøker ikke ga uttrykk for at vedkommende anså bruken som så vesentlig misbruk at det ga grunnlag for utløsning. I samsvar med det som fremgår av Rt 1980 s. 215, ble det stilt krav om at advarselen klart måtte gi uttrykk for at bruken ble ansett som et misbruk og at man ville kreve utløsning etter sameieloven § 13.

derimot ikke brevet. Brev 1 oppfylte således sannsynligvis ikke innholdskravene, og det er nærliggende å tro at dette var årsaken til at brevet ikke ble ansett å være en advarsel etter saml. § 13. Man kan dermed ikke slutte at det er et krav at advarslene må gis etter at misbruket er påbegynt. Det kan tenkes at en advarsel som oppfyller innholdskravene i saml. § 13, og som fremsettes forut for et fremtidig misbruk, vil kunne telle som en advarsel etter § 13.

En annen mulig problemstilling er hvor lang tid som bør gå mellom første og andre advarsel, samt hvor lang tid som bør gå før kravet om utløsning fremsettes.

Lovens ordlyd og forarbeider regulerer ikke spørsmålet uttrykkelig, og problemstillingen har heller ikke kommet opp i rettspraksis fra sameieloven. Det må imidlertid legges til grunn som et utgangspunkt at det kreves to eller flere adskilte advarsler, jf. ordlyden ”*trass i åtvaringar*”. (Rt. 1980 s. 215 må anses å være et unntak.) Dette tilsier at advarslene sannsynligvis må fremsettes i ulike fysiske brev eller andre medier (e-poster mv.). På den annen side tilsier en streng ordlydstolkning at lovens vilkår er oppfylt selv om de to fysiske adskilte advarslene avleveres på samme tid (det vil si sendes samme dag eller lignende). Det kan således ikke, etter en streng ordlydstolkning, oppstilles noe krav om at det må gå en viss tid fra den første advarselen til den neste, eller fra den siste advarslene til utløsningskravet fremsettes.

Reelle hensyn taler på den annen side klart for at det bør kreves at det i alle fall må gå en viss tid mellom de to advarslene og mellom advarslene og kravet om utløsning. Dette fordi misbrukeren bør innrømmes en viss tid til å avslutte misbruket. Det er også nærliggende at dette har vært lovgivers tanke.

Videre vil enkelte misbruk være av en slik karakter at sameierne ikke vil kunne se om misbruket er avsluttet før etter en viss tid. Dersom misbruket for eksempel består i urettmessig utleie av eiendommen i sommermånedene, vil ikke de øvrige sameierne se om misbruket er avsluttet før neste aktuelle utleieperiode. I et slikt tilfelle ville det vært strengt

overfor misbrukeren dersom vedkommende ikke gis tiden frem til neste utleieperiode til å vise at misbruket er stanset.

Basert på de reelle hensyn som her er gjennomgått, er det for det første mye som tyder på at det som et minstekrav bør ha gått en dag eller to mellom de to advarslene eller mellom advarsel og krav om utløsning. Hvor lang tid som skal ha gått i det enkelte tilfelle vil videre sannsynligvis avhenge av hva misbruket består i, og således måtte avgjøres etter en konkret vurdering.

En annen problemstilling er om sameiernes passivitet i forbindelse med fremsettelse av advarsler kan ha betydning for spørsmålet om hvorvidt utløsningsrett foreligger.

Spørsmålet ble blant annet berørt i Rt 1980 s. 215. Saksøkte anførte her at saksøker hadde mistet sin utløsningsrett på bakgrunn av at han hadde forholdt seg passiv i forhold til misbruket. Misbruket hadde pågått i en periode på 6 år før advarsel som oppfylte lovens krav ble sendt, jf. nedenfor under punkt 6.5.5. Saksøkte mente at saksøker på denne bakgrunn måtte anses å ha godtatt leieforholdet og dermed mistet sin utløsningsrett. Retten var imidlertid ikke enig i saksøktes anførsel, idet den mente at saksøkte hele tiden hadde vært klar over saksøkers misnøye med utleien. Misnøyen var klart kommet til uttrykk allerede før utleien hadde startet.

Dommen viser for det første at retten tar stilling til passivitetsanførselen som et moment i helhetsvurderingen som skal foretas dersom de fire grunnvilkårene er oppfylt, jf. nedenfor under punkt 6.6. Utover dette synes det ikke å foreligge noe særskilt krav om at passivitet ikke må utvises. Høyesterett synes videre å ha lagt nokså liten vekt på passivitetsbetraktningen i det konkrete tilfellet som dommen omhandler.

#### 6.5.4 Avsender og mottaker av advarslene

Et særlig spørsmål er hvem som har rettslig adgang til å fremsette advarslene.

Lovens ordlyd sier ingenting om hvem advarslene skal fremsettes av, og dette løses heller ikke i forarbeidene. Bakgrunnen for dette er sannsynligvis at et tingsrettslig sameie kan ha mange former. Det kan være alt fra den enkleste typen som er mellom to privatpersoner, til de større og mer kompliserte formene for sameie som består mellom flere, gjerne juridiske, personer. Det har dermed ikke vært praktisk å detaljregulere dette.

Rettspraksis fra sameielovens område løser heller ikke problemstillingen direkte, men gir noen rettesnorer, jf. nedenfor.

Dersom sameiet består mellom to privatpersoner, er det klart at advarslene kan fremsettes av den ene privatpersonen og rettes til den andre. Dette må antas å være så opplagt at lovgiver i alle fall ikke har funnet grunn til å regulere dette uttrykkelig. Synspunktet støttes blant annet også indirekte gjennom rettspraksis. For eksempel vises det til Rt 1980 s. 215.

I et sameie med mer enn to sameiere kan alle sameierne være plaget av misbruket, eller misbruket kan være begrenset til å berøre utelukkende én av sameierne. I slike tilfeller tilsier hensynet til denne ene sameieren at han på egenhånd bør kunne fremsette advarsler til den misbrukende sameieren med tanke på fremtidig utløsning. Dette bør han kunne gjøre uten å måtte hente inn samtykke fra de øvrige sameierne, da slike samtykker vil kunne være vanskelig å innhente. Det fremgår også av Braaten, ”Sameie”, at den sameieren som mener at betingelsene for utløsning er oppfylt kan gå til sak om utløsning.<sup>50</sup> Dette tilsier at vedkommende sameier, i tråd med de reelle hensyn beskrevet ovenfor, også må kunne fremsette advarsler på egenhånd.

Dersom sameiet har et styre, som ofte bare er tilfelle dersom det er mange sameiere, er det naturlig at det er styret som fremsetter advarsler til en av sameierne. Styret vil i slike sameier fungere som øverste myndighet. Det vil normalt ha kommet inn en eller flere

---

<sup>50</sup> Bråthen (1996) s. 39

klager fra andre sameiere, slik at styret må ta stilling til om advarsel til misbrukende sameier skal fremsettes. Vanlig flertallsvedtak i styret er tilstrekkelig.<sup>51</sup>

Hvem advarslene skal fremsettes til løses heller ikke direkte i loven. Problemstillingen kan gjøre seg gjeldene der sameieren leier ut, låner ut, eller på annen måte tilgjengeliggjør eiendommen for andre. Problemstillingen er parallell til spørsmålet om det er sameier som må være misbruker, omtalt ovenfor under punkt 6.2.2. Spørsmålet vil gjerne være hvorvidt advarslene må rettes til den aktuelle sameieren, eller hvorvidt det kan være tilstrekkelig å rette advarslene mot brukeren av eiendommen.

Ordlyden taler for at advarselen må fremsettes til sameieren, jf. ”[m]isbrukar sameigar [...] *trass i åtvaringar*” (min understrekning).

Reelle hensyn kan på den ene siden tale for at advarslene bør fremsettes til misbrukeren selv. Misbrukeren kan da ta stilling til om han mener at det foreligger et misbruk, og eventuelt rette på dette. På den annen side tilsier hensynet til eiendomsretten og den egentlige sameier at sameieren selv også alltid skal advares, idet det er denne det går ut over dersom utløsning blir aktuelt. Som det fremgår av forarbeidene, jf. ovenfor under kapittel 3, skal utløsning i utgangspunktet være forbeholdt de grove misbrukstilfellene, og utløsning er således svært inngripende for den misbrukende sameier.<sup>52</sup> I mangel på andre holdepunkter, tilsier dette at det må gjelde et krav om at sameieren selv alltid varsles.

#### 6.5.5 Advarslenes innhold

Kravet til advarslenes innhold fremgår heller ikke uttrykkelig av lovens ordlyd eller lovens forarbeider.

---

<sup>51</sup> Bråthen (1996) s. 39

<sup>52</sup> Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 46

Det følger imidlertid av lovkommentaren til sameieloven at innholdet i en advarsel som et utgangspunkt må tydeliggjøre at sameiet regner bruken som ulovlig og at videre misbruk vil få rettsfølger. Advarselen trenger derimot ikke informere om at misbruket vil føre til utløsning, det er tilstrekkelig at det fremgår at misbruket vil få rettslige konsekvenser.<sup>53</sup>

Det må videre legges til grunn at det ikke finnes et krav om at advarslene skal være skriftlige, da dette ikke fremgår av verken lovens ordlyd eller av forarbeidene. Hensynet til den misbrukende sameiepart vil til en viss grad tilsi det motsatte. Skriftlighet tydeliggjør overfor misbrukeren hvilke handlinger eller unnlatelser som anses som misbruk, og hva konsekvensen av videre misbruk kan bli. Skriftlige advarsler vil også ofte oppfattes som mer alvorlig enn muntlige advarsler, og vil dermed kunne gi den misbrukende sameier en større oppfordring til å avslutte misbruket. Videre skaper skriftlige advarsler notoritet.<sup>54</sup>

På den annen side finnes det ikke støtte i rettspraksis for et slikt skriftlighetskrav. Tvert imot vurderte retten i Rt 1980 s. 215 om det gjennom samtaler partene imellom var gitt muntlige advarsler. Disse forholdene trekker dermed sterkt i retning av at skriftlige advarsler ikke er et krav etter sameieloven, og at muntlige advarsler dermed er tilstrekkelig.

Spørsmålet om muntlig advarsel var gitt var blant annet oppe i LA-2001-1176. Saksøker og saksøkte var sameiere i en jordbrukseiendom, hver med en sameierandel på 50 %. På bakgrunn av avtale basert på langvarig praksis og muntlige utsagt disponerte saksøker eiendommen som eier, og drev gården på eiendommen. Saksøkte hadde ingen innblanding i driften av eiendommen mot at saksøker betalte han årlig jordleie. Da saksøkte ble informert om at det var utarbeidet bebyggelsesplan for å leie ut eiendommen til golfbane, protesterte han, blant annet ved å påklage reguleringsplanen samt fremsette begjæring om midlertidig forføyning av byggearbeidene. På bakgrunn av saksøktes protester og stansing av anleggsarbeidet, krevde saksøker utløsning.

---

<sup>53</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008)

<sup>54</sup> Blant annet fremgår det av Ot.prp. nr 82 s. 202 at hensynet til notoritet er bakgrunnen for kravet til skriftlig heving i husleieloven § 9-9 annet ledd første punktum.



Retten la blant annet vekt på at det var saksøker som hadde bevisbyrden for at han hadde advart saksøkte, spesielt med tanke på at de angivelige advarslene var fremsatt muntlig. Materialet som var presentert for retten inneholdt ingen advarsel, og saksøker kunne heller ikke godtgjøre at det var gitt muntlige advarsler per telefon. Retten kunne dermed ikke legge til grunn at saksøkte var advart, og uttalte at ”[a]llerede av denne grunn finner lagmannsretten det ikke aktuelt å gi dom for utløsning”.

Rettspraksis viser videre at advarsler etter sameieloven § 13 må være tydelige. Dette må være for å skape forutberegnlighet og rettssikkerhet for sameieren som kreves utløst. Sameieren skal kunne ta stilling til hva de andre sameierne anser som misbruk, og ha mulighet til å rette opp i dette, jf. reelle hensyn. Kravet om at advarselen skal informere om at fortsatt misbruk vil få rettslige konsekvenser vil også være med på å skape den tydeligheten som kreves.

## 6.6 Helhetsvurderingen

Dersom alle vilkårene i § 13 er oppfylt, følger det av ordlyden i første ledd at utløsning ”kan” skje. Det er altså opp til retten å bestemme om kravet skal innfris, basert på en helhetsvurdering. Selv om det må foretas en helhetsvurdering, er det imidlertid antatt at hovedreglen er at sameierne skal få dom på utløsning dersom vilkårene først er oppfylt. Dette ble blant annet uttalt i LA-2001-1176 (Agder), jf. ovenfor under punkt 6.5.5.<sup>55</sup> Videre følger det av dom avsagt av Høyesterett 4. februar 2011 at utløsningsretten først oppstår på tidspunktet når retten foretar denne helhetsvurderingen, jf. ovenfor under punkt 6.2.2.

Utgangspunktet for helhetsvurderingen er hvorvidt det vil være rimelig i det konkrete tilfelle å gi dom for utløsning. Retten skal i denne sammenheng avveie grunnlaget for utløsningskravet mot virkningen av utløsning for misbrukeren.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Også i LH 2010-29260 og Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008)

<sup>56</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 32 (2008), jf. RG-1970-628

Spørsmålet om rett til utløsning var rimelig var oppe i RG-1970-628 (Gulating). Saken gjaldt et sameie mellom to familier i en toetasjes bolig. De to familiene bodde i hver sin etasje, og delte kjeller, loft og andre fellesarealer. Da sameieren i annen etasje (saksøkte) bygget to kjøkkener, og leide ut en del av leiligheten sin, protesterte sameieren i første etasje (saksøker). Saksøker protesterte både mot den bygningsmessige forandringen av sameiet, og på utleien til utenforstående. Da saksøkte ikke brakte utleien til opphør, krevde saksøker utløsning.

Retten uttalte for det første at ”[...] ikke ethvert varig misbruk av råderett som volder ”ugagn eller uhugnad” tilsier at medeieren har utløsningsrett, slik sameieloven § 13 er formulert” og at retten videre ”står nokså fritt når det er spørsmål om å avgjøre om misbruk av råderett skal ha den følge at den annen part utløses”. I dette tilfellet fant retten at det ikke var nødvendig å ta stilling til om ombygning og utleie var et misbruk av råderetten, og heller ikke om dette oppfylte de øvrige vilkårene i § 13. Dette ble begrunnet med at en rett til utløsning i dette tilfelle ikke ville være rimelig. Retten uttalte i denne sammenheng at saksøktes misbruk ”ikke har vært av slik art og styrke at det er rimelig at [saksøker] får rett til utløsning”. Å bli eneeier ville innebære en betydelig fordel for saksøker og denne fordel ville ikke stå i rimelig forhold til følgen av utløsning for saksøkte.

Saksøktes eventuelle misbruk ga etter dette ikke grunnlag for utløsning.

Spørsmålet om rimeligheten av et utløsningskrav var også et av vurderingstemaene i RG-1993-1103 (Drammen byrett), tidligere omtalt under punkt 6.3. Retten uttalte her at utløsning ville være urimelig fordi ”[...] det ville innebære en betydelig fordel for [saksøker] å bli eneeier av tomten [...]”. Dette gjaldt på tross av at det skal betales vederlag til den utløste sameieren. Retten uttalte videre at utløsning ikke ville stå i rimelig forhold til at saksøkte ble utelukket fra eiendommen vedkommende var vokst opp på og hadde feriert

på i voksen alder. Etter rettens oppfatning ville en minnelig løsning, for eksempel bruksdeling etter sameieloven § 14, være den klart mest rettferdige løsningen.

## **7 Rettsfølgen – dersom retten gir dom for utløsning**

### **7.1 Innledning**

Dersom retten etter en helhetsvurdering velger å gi de saksøkende sameierne medhold i sitt utløsningskrav, får sameierne en ”*rett til å utløysa parten [til den misbrukende sameier] mot vederlag ein gong for alle*”. Sameierne gis en rett til å tvangsutløse sameieren som har stått bak misbruket, og denne utløsningen gjelder for alltid. Vederlagets størrelse og fristen for utløsningen settes i dommen, jf. saml. § 13 første ledd andre setning.

Rettsfølgen av at sameierne får dom på utløsning er at partene som deltok i utløsningskravet deler den utløste sameiers part seg imellom, etter saml. § 11.<sup>57</sup> Dette skjer som sagt mot vederlag til den utløste sameieren, som i tillegg til å bli utløst kan bli dømt til å betale erstatning for tap han har påført de andre sameierne. Sameieren kan i slike tilfelle bli erstatningsansvarlig for både økonomisk og ikke-økonomisk tap.<sup>58</sup> Dette kommer jeg tilbake til under punkt 7.6.

Overfor under kapittel 6 har jeg gjennomgått hva som skal til for at sameierne kan få rett på utløsning etter saml. § 13. Vurderingstemaet har altså rettet seg mot vilkårene for utløsning samt den helhetsvurderingen som skal foretas av retten. Under dette kapittelet vil jeg nærmere gjennomgå hva som er rettsfølgen av at en eller flere saksøkende sameier/sameiere får medhold i sitt utløsningskrav.

---

<sup>57</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 34 (2008)

<sup>58</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 36 (2008), jr. Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) s. 47

## 7.2 Dom på utløsning – gjennomføring/tvangsfullbyrdelse

Dersom vilkårene i § 13 er oppfylt og retten gir dom på utløsning, får saksøkeren(e) overta parten til den saksøkte mot vederlag. Det følger direkte av saml. § 13 første ledd annet punktum at både vederlaget og fristen for utløsningen skal fastsettes av retten i dommen.

## 7.3 Fordelingen mellom de øvrige sameierne

Utgangspunktet er at sameieparten til den sameieren som blir utløst skal deles mellom resten av medeierne i forhold til partene deres, jf. § 13 første ledd tredje punktum, jf. § 11 andre ledd. Lovens ordlyd sier ikke noe nærmere om hvordan den utløste sameierens sameiepart skal fordeles. Forarbeidene regulerer heller ikke det nærmere innholdet.

Det går derimot frem av juridisk teori at det i utgangspunktet bare er sameierne som er del av søksmålet som skal dele parten mellom seg, i forhold til sine respektive sameieparter. Dersom det kun er én saksøker, vil dennes part i sameiet øke med hele parten til den utløste sameieren.<sup>59</sup>

Videre er det i juridisk teori argumentert for at en sameier som ikke opprinnelig er del i søksmålet, kan kreve sin forholdsmessige del av den utløste sameieparten, mot å betale en tilsvarende del av saksomkostningene.<sup>60</sup> Dersom de(n) opprinnelige saksøkende sameieparten(e) ikke frivillig gir fra seg denne forholdsmessige delen av den utløste sameieparten, må sameieren som krever en forholdsmessig del eventuelt gå til søksmål for å få sin rett. Slikt søksmål må imidlertid reises innen rimelig tid.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Falkanger (2005) s. 198 og Falkanger (1975) s. 72

<sup>60</sup> Falkanger (2000) s. 213 (som her mener hans tidligere standpunkt i for eksempel ”*Det tingsrettslige sameie*” fra 1975 ikke lenger kan opprettholdes, jf. blant annet Sivillovbokutvalgets uttalelser i Ot.prp. nr. 13 s. 46). Bråthen (1996) s. 40 mener at en sameier som ikke deltar i søksmålet heller ikke har krav på å dele andelen.

<sup>61</sup> Falkanger (2000) s. 213 og 214

#### 7.4 Har misbruker mulighet til å kreve oppløsning?

En sameiepart som misbruker sin rådighet, og får et krav om utløsning mot seg, kan ikke imøtegå utløsningskravet med et krav om oppløsning etter sameieloven § 15. Forarbeidene er her klare på at man taper retten til å kreve oppløsning dersom man først har tapt retten til parten.<sup>62</sup> Misbruker kan selvsagt kreve oppløsning etter at avgjørelse om utløsning er truffet i retten, men bare dersom han blir frikjent.

#### 7.5 Nærmere om vederlaget

Vederlaget den misbrukende sameier skal motta skal fastsettes i penger, og bestemmes av retten.<sup>63</sup> Dette følger av første ledd annet punktum. I forarbeidene er det videre fastslått at verdien ikke må settes ”*lågere enn fullt verde*”<sup>64</sup>, og at det er verdien av sameieparten for misbrukeren som skal legges til grunn, ikke verdien for medeieren(e)<sup>65</sup>. Det kan tenkes at retten til sameieparten ikke er like mye verdt for de øvrige sameierne som den er for misbrukeren, idet de bare overtar en forholdsmessig del av sameieparten hans. Da ville det være særlig urimelig om denne verdien skulle legges til grunn fremfor hva sameieparten er verdt for misbrukeren.

#### 7.6 Misbrukeren kan bli dømt til å betale erstatning

Etter § 13 tredje ledd kan en sameier som misbruker sin sameiepart dømmes til å betale erstatning til de andre medeierne, i tillegg til at vedkommende blir utløst. Misbruket er med andre ord av en slik art at det, i tillegg til å være tilstrekkelig til å utløse sameieren, gir de andre sameierne rett til kompensasjon. Det kan for eksempel tenkes at en sameier aldri stiller den faste eiendom til disposisjon for de øvrige sameierne i tide, slik at disse lider

---

<sup>62</sup> Rådsegn 4 s. 30

<sup>63</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 13. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 33 (2008)

<sup>64</sup> Rådsegn 4 s. 16

<sup>65</sup> Rådsegn 4 s. 29-30

økonomisk tap. Man følger her vanlige erstatningsregler, og et eventuelt erstatningskrav kan motregnes i utløsningssummen.<sup>66</sup>

Det kan også tilkjennes erstatning for ikke-økonomisk tap. Departementet sammenlignet sameiesituasjonen med andre faktiske eller rettslige tilfeller der folk får mye å gjøre med hverandre, slik som naboskap og arbeidstilfelle. I grannelovsproposisjonen<sup>67</sup> tok ikke Departementet stilling til om det kunne tilkjennes erstatning for slikt ikke-økonomisk tap, fordi dette var svært uvanlig i norsk rett på den tiden. I forarbeidene til sameieloven er dette derimot tatt inn. Forarbeidene nevner noen eksempler der erstatning for ikke-økonomisk tap vil være aktuelt, for eksempel der en sameier driver medeiers beitedyr bort fra et område der vedkommende har rett til å ha dyrene, der eiendommen ikke stilles til disposisjon i rett tid, eller der sameieren på annen måte legger vansker i veien for de andre sameiernes bruk.<sup>68</sup>

## **8 Oppløsning – saml. §15**

### **8.1 Innledning**

I noen tilfeller vil ikke utløsning være et godt alternativ der et sameie ønsker å bli kvitt en sameier. Årsaken kan være at det er uøkonomisk og tidkrevende å utløse en sameiepart, eller at lovens vilkår for å kreve utløsning ikke er oppfylt.

I noen tilfeller bruker retten oppløsningsalternativet som argument for at utløsning av sameieren ikke vil være et rimelig utfall i saken. I RG-1993-1103 (Drammen byrett), omtalt ovenfor under punkt 6.3, ble blant annet denne problemstillingen behandlet. Forstvoterende uttalte at *”[r]etten legger videre vekt på at for eksempel bruksdeling eller oppløsning fremstår som reelle og rimeligere alternativer for begge parter”*. Oppløsning kan etter dette

---

<sup>66</sup> Rådsegn 4 s. 30

<sup>67</sup> Ot.prp. nr. 24 s. 35

<sup>68</sup> Ot.prp. nr. 13 s. 47

være et viktig alternativ der et sameie ønsker å bli kvitt en sameier, men der utløsning ikke vil være aktuelt.

Resultatet av å kreve oppløsning istedenfor utløsning, er ofte at de øvrige sameierne overtar eiendommen, eller deler av denne, i et nytt sameie.<sup>69</sup> Sameierne kan dermed under visse forutsetninger oppnå sitt opprinnelige ønske – å bli kvitt en sameier – uten å måtte gå veien om saml. § 13. Dette er, som nevnt ovenfor, en mindre tidkrevende prosess, i tillegg til at sameiet ikke er avhengig av å godtgjøre at alle vilkår i § 13 er oppfylt. Dersom alle vilkårene etter saml. § 13 er oppfylt, er det heller ingen garanti for at retten gir dom på utløsning. Rettspraksis viser at nettopp oppløsning anses å være et rimeligere alternativ i mange tilfeller.

Etter saml. § 15 første ledd har en sameier rett til å kreve oppløsning av sameiet dersom varsel med rimelig frist er gitt til de øvrige sameierne. Dette går klart frem av ordlyden:

*”Etter varsel med rimeleg frist har kvar av sameigarane rett til å få sameiga oppløyst”.*

Etter ordlyden i bestemmelsen er det ikke noe krav om en påviselig grunn til å kreve oppløsningen, og dette var ifølge forarbeidene heller *”ikkje tilrådeleg”*. Dette ble blant annet begrunnet med at en plikt til å grunngi et krav om oppløsning kunne ødelegge forholdet mellom sameierne, jf. ordlyden *”[...] kunne grunngjevinga berre tena til å setja vondt blod hjå medeigarar eller andre”*.<sup>70</sup> Dette ville spesielt være tilfelle der sameieren som krever oppløsning ikke får medhold i oppløsningskravet.

Istedenfor å avgrense oppløsningsretten, fant Sivillovbokutvalget det heller hensiktsmessig å avhjelpe medeierne med forkjøpsrett. Det ville da være lett for medeierne å fortsette sameiet uten særlig avbrudd.<sup>71</sup> Denne vidtgående retten til å oppløse et sameie er blant

---

<sup>69</sup> Nordtveit (1992) s. 747

<sup>70</sup> Rådsegn 4 s. 20

<sup>71</sup> Rådsegn 4 s. 20

annet begrunnet i at sameierne kan ha langsiktige formål med sameiet, og det ville da vært urimelig om en sameiepart ikke kunne komme seg ut av sameiet etter mange år. Det kan tenkes at det opprinnelige formålet med sameiet ikke lenger gagnar sameieren, det kan være økonomiske årsaker, eller at rettigheten er overdratt til en person som ikke deler samme interesse, for eksempel gjennom arv.

Oppløsningen griper heller ikke inn i de andre sameiernes økonomiske stilling, slik at de sånn sett ikke taper noe på oppløsningen. Forarbeidene forklarer dette med at ”[e]ndå om det formelt er så at heile tingen vert seld, tarv dei ikkje leggja ut meir enn for parten åt den som krev oppløysing”.<sup>72</sup> Motstykket til dette er at det kan tenkes at en sameier har annet enn økonomiske interesser i eiendommen. Det kan tenkes at det i et sameie i en fritidseiendom er selve bruken av eiendommen som er avgjørende for sameieren. Eiendom som er overdratt ved arv kan ha en stor affeksjonsverdi for sameieren, for eksempel der eiendommen er dennes barndomshjem eller hytte.

## 8.2 Kravet om en ”rimeleg frist”

Bestemmelsens eneste vilkår for å kunne kreve oppløsning er at oppløsningskravet er fremsatt med ”rimeleg frist”, jf. § 15 første ledd. Det fremgår av ordlyden at hva som skal anses som rimelig frist må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Dette fremgår også av forarbeidene, jf. ordlyden ”[d]ette er ein tøyeleg regel. Men det kan ikkje annleis vera. For anten ein nyttar den eine ordleiinga eller den andre, kjem det opp tvilsame spørsmål som lyt løysast etter skjøn av domstolen”.<sup>73</sup>

Spørsmålet om det var gitt rimelig frist var oppe i Rt 1999 s. 1418. Etter et avsluttet samboerskap, sendte den ene samboeren varsel om oppløsning av sameiet i eiendommen dersom partene ikke fant en minnelig løsning innen to uker. I spørsmålet om samboeren hadde gitt en rimelig frist hadde lagmannsretten blant annet vektlagt tiden etter fristens

---

<sup>72</sup> Rådsegn 4 s. 20

<sup>73</sup> Rådsegn 4 s. 30, jfr s. 13, som sier at "[m]edeigarane bør ha krav på ei rimeleg områdstid [...]".



utløp i sin vurdering av om fristen var rimelig. Dette var ifølge Høyesterett gal lovtolkning. Retten uttalte at ”[i] og med at det er krav om forutgående varsel med frist, synes det mest nærliggende at det ikke kan framsettes begjæring til namsmyndighetene før fristen er utløpt, og at vurderingen av om fristen er rimelig knyttes til dette tidspunkt”.<sup>74</sup>

Parten som krever oppløsning må med andre ord gi en rimelig frist før begjæringen blir brakt inn for domstolene.

Ved vurderingen av hva som er en rimelig frist må man se hen til hvor lang tid de øvrige sameierne vil trenge til å innstille seg på den nye situasjonen. De må for eksempel ha tid til å finne andre alternativer eller til å skaffe penger til å overta hele eller deler av eiendommen. Fristen antas å måtte være lenger ved oppløsning av sameie i boligeiendom eller annen ting sameierne trenger i yrkesøyemed, enn ved sameie i ting som anses som mindre viktige.<sup>75</sup>

Spørsmål om kravet til rimelig frist var oppfylt, og hvilket tidspunkt fristen skule anses å løpe fra, var oppe i LB-2005-17015 (Borgarting). Tre søsken hadde en leilighet i sameie. To av søsknene (saksøkerne) krevde sameiet oppløst. Den siste sameieren (saksøkte), som bebodde leiligheten, motsatte seg oppløsningskravet, idet vedkommende mente det ikke var gitt varsel med rimelig frist. Saksøkte var først blitt varslet om oppløsning én gang, fulgt av rettsmeklinger der partene ikke ble enige. Deretter varslet saksøkerne nok en gang om at de krevde sameiet oppløst.

I spørsmål om hvilket tidspunkt fristen skulle anses å løpe fra, fastslo retten at det var det siste varselet som var utgangspunktet for rimelighetsvurderingen. I varselet var saksøkte gitt et tilbud om å komme til enighet med de øvrige sameierne, noe vedkommende responderte med et mottilbud. Begjæring om tvangsoppløsning ble sendt byfogdembete ca 6 uker etter denne siste advarselen. Retten kom til at dette var en rimelig frist. Retten la her

---

<sup>74</sup> Se Rt 1999 s. 1418 (s. 1420)

<sup>75</sup> Nordtveit (1992) s. 736

vekt på at det var klart for saksøkte at det var lite sannsynlig at partene ville komme til enighet, og at begjæringen dermed ikke kunne komme overraskende på vedkommende.

Et eksempel på at fristen klart er urimelig kort finnes i LA-2005-65687 (Agder). Kjærende part mottok varsel i form av en gjenpart av begjæringen om oppløsning, samtidig som denne ble sendt til tingretten. Vilåret til rimelig frist var i følge lagmannsretten utvilsomt ikke oppfylt. I motsetning til overnevnte LB-2005-17015 (Borgarting), ble det ikke vektlagt at begjæringen ikke kunne komme som en overraskelse på grunn av forutgående drøftelser mellom sameierne. Forskjellen på dommene ligger i at det i overnevnte sak allerede var advart om oppløsning én gang, mens kjærende part i denne saken ”i realiteten ikke [hadde] fått noe forhåndsvarsel etter loven”.

I LB-2009-70405 (Borgarting) måtte lagmannsretten ta stilling til om en frist på 14 dager var tilstrekkelig til å oppfylle kravet til rimelig frist. To tidligere samboere hadde en eiendom i sameie, der sameier A fortsatte å bo med deres felles barn etter samboerskapet tok slutt. Den andre sameieren (B) krevde sameiet tvangsoppløst. B hadde tidligere sendt brev om oppløsning til A, men disse inneholdt ingen frister. Det var først i det siste brevet B sendte at A ble gitt en frist til å akseptere et tilbud, ellers ville tvangsoppløsning begjæres. A mente at det måtte vektlegges at de hadde vært fra hverandre i to og et halvt år, og at B dermed lenge hadde visst at sameiet måtte oppløses.

Retten var enig i at B hadde visst at sameiet måtte oppløses, men det hadde aldri tidligere vært snakk om tvangsoppløsning. Retten kom derfor til at 14 dager ikke var en rimelig frist etter loven, fordi A ikke hadde hatt tid til å områ seg, slik vedkommende har krav på, jf. forarbeidene.<sup>76</sup> Kravet måtte være noe strengere i saker om oppløsning av sameie i boligeiendom, jf. ovenfor.

---

<sup>76</sup> Rådsegn 4 s. 13

Med støtte i Rt 1999 s. 1418 mente lagmannsretten, på generelt grunnlag, at det måtte kunne åpnes for å legge noe, men ikke avgjørende, vekt på forhandlinger i forkant av et varsel. Dette er fordi sameierne under forhandlinger naturlig tenker over hva de ønsker og hvilke muligheter de har. Hvis de da blir klar over at tvangsoppløsning kan bli aktuelt, må man kunne legge noe vekt også på dette tidsrommet. Motstykket er at sameierne ikke vet når de må bestemme seg, fordi det ikke er konkretisert noen frist. I denne saken måtte dermed vurderingen av om fristen på 14 dager var rimelig settes i sammenheng med de forutgående forhandlingene. Retten var etter dette av den oppfatning at fristen ikke var rimelig.

### 8.3 Klart grunnløse innsigelser

Krav om tvangssalg kan i utgangspunktet gjennomføres selv om det ikke foreligger dom eller et annet tvangsgrunnlag for oppløsning. Dette gjelder likevel bare så langt det ikke er kommet innsigelser mot tvangssalg av eiendommen. Dersom en sameier protesterer mot tvangssalget, kan retten likevel fremme tvangssalget, så lenge protesten må anses å være klart grunnløs. Dette kommer frem i ordlyden i saml. § 15 tredje ledd første punktum.

*”Krav om tvangssal kan fullførast utan at det ligg føre dom eller anna tvangsgrunnlag for oppløysing, når det ikkje er gjort motmæle mot kravet eller motmælet klårt er grunnlaust. Avgjerda høyrer under tingretten og skal takast i orskurd som kan ankast”* (min understrekning).

En språklig fortolkning av ordlyden tilsier for det første at det må foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Oppløsningsretten kan for eksempel være avskåret på grunn av avtale eller andre særlige rettsforhold, jf. saml. § 1 annet ledd. For det andre tilsier ordlyden at må det antas at kravet til at innsigelsen er grunnløs er rimelig streng, jf. ordlyden *”klårt”*.

I LB-2009-90678 (Borgarting) var det spørsmål om en innsigelse mot tvangssalg måtte anses som klart grunnløs. Sameierne i et sameie bestående av flere eiendommer hadde

tilslutt blitt enige om at sameiet skulle oppløses, og at eiendommene skulle selges. Én av sameierne satte derimot som betingelse for oppløsning at to forkjøpsbestemmelser inntatt i de opprinnelige skjøtene skulle gjøres gjeldende. Betingelsen måtte anses som en innsigelse som hindret et tvangssalg.

Lagmannsretten viste til at retten ved to tidligere anledninger prejudisielt hadde tatt stilling til om sameiernes forkjøpsrett gjaldt ved salg av hele eiendommene, noe den kom til at den ikke gjorde. Betingelsen om at forkjøpsretten stengte for tvangssalg var dermed en innsigelse som var klart grunnløs, idet slik forkjøpsrett ikke forelå i det hele tatt i det konkrete tilfellet.

I RG-1994-1212 (Agder) var også spørsmålet oppe om sameiers innsigelser mot oppløsning var å anse som klart grunnløse. I en eiendom bestående av syv parseller, var det bygd et våningshus som ble benyttet som fritidseiendom på én av parsellene. Saksøker og saksøkte var sameiere i denne parsellen, og også i de andre seks parsellene, men der med flere andre sameiere.

Retten anså sameiet i den bebygde parsellen for å være et særskilt sameie mellom saksøker og saksøkte. Etter dette var det derfor i utgangspunktet ikke noe som talte mot at en av sameierne kunne gjøre sin oppløsningsrett etter saml. § 15 gjeldende. Saksøkte hevdet at oppløsning av sameiet i den bebygde parsellen ville komplisere eierforholdet i de øvrige parsellene.

Etter rettens oppfatning ville derimot ikke eierforholdet i de resterende seks parsellene bli påvirket av at sameiet ble oppløst. Retten la vekt på at eierforholdet i eiendommen som en helhet ikke kunne sies å bli mer komplisert, og en oppløsning ville heller ikke innvirke negativt på utnyttelsesmulighetene og verdien av den samlede eiendommen. Innsigelser mot at sameiet av den grunn ikke kunne oppløses ble derfor ansett klart grunnløse.

Kravet til at innsigelsene må være klart grunnløse viser som nevnt ovenfor at terskelen er nokså høy. Det skal med andre ord ikke så mye til før en innsigelse anses å *ikke* være klart grunnløs. At en innsigels senere kan vise seg å være grunnløs er ikke tilstrekkelig, dersom retten på avgjørelsestidspunktet finner å måtte ta stilling til, og avgjøre rekkevidden av, innsigelsen.

Problemstillingen var oppe i Rt 1988 s. 217. Den ene av to sameiere var ved skifteoppgjøret gitt en borett i deres felles leilighet, og påberopte denne som innsigelse mot auksjon til oppløsning.

Høyesterett sluttet seg i dette tilfellet til lagmannsrettens uttalelser. Lagmannsretten la vekt på at en oppløsning vesentlig ville redusere verdien av partens borett i leiligheten. Dette var tilstrekkelig til at begjæringen ikke kunne tas til følge uten at innsigelsen ble vurdert og avgjort nærmere. Innsigelse kunne dermed ikke anses å være klart grunnløs.

Et lignende tilfelle var oppe i LB-1998-1775 (Borgarting). En avtale sameierne imellom gjorde det blant annet usikkert hvilken sameiebrøk hver av partene hadde. Avtalen sådde videre tvil om oppløsning i det hele tatt kunne skje. Innsigelsene måtte tas stilling til, og var dermed etter rettens oppfatning ikke å anse som klart grunnløse.

Tvist om spørsmål som ikke direkte angår oppløsningsspørsmålet hindrer ikke tvangssalg. Som eksempler nevner juridisk teori spørsmål om hvor store parter de ulike sameierne har, hvordan det økonomiske oppgjøret skal skje, om en sameier har krav på vederlag for utgifter han har hatt, eller erstatning for skade.<sup>77</sup>

Gjennom forkjøpsretten kan det være mulig for en av sameierne å overta eiendommen ved salget og om ønskelig opprette et nytt sameie med nye sameiere.<sup>78</sup> Dersom eiendommen tvangsselges skal den selges på den måten man regner med vil gi størst utbytte, dette går

---

<sup>77</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 15. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 44 (2008)

<sup>78</sup> Nordtveit (1992) s. 735

frem av tvangsfullbyrdelsesloven (heretter forkortet tvfbl.) § 8-12, jf. § 11-12. Man kan ikke hindre en sameier i å kreve oppløsning ved å kreve lengre frist fordi tidspunktet for salg er ugunstig, for eksempel på grunn av lav markedsverdi.<sup>79</sup> Dette gjelder også der sameieren tar sikte på å overta tingen selv. Forarbeidene nevner som eksempel at en lavkonjunktur kan være grunnen til å ønske oppløsning for å frigjøre verdien som ligger i eiendommen.<sup>80</sup>

#### 8.4 Fordelingen mellom sameierne

Utgangspunktet i loven er at partene naturaldeler eiendommen. Dersom eiendommen ikke fysisk kan deles uten at den skades, har de krav på hver sin del av salgssummen.<sup>81</sup> Ved fast eiendom vil situasjonen ofte være den at en fysisk deling kan føre til et verditap sett i forhold til sameiegiensstanden som helhet. I så tilfelle kan naturaldeling ikke skje.<sup>82</sup>

I LG-2001-1958 (Gulating) var det spørsmål om det kunne foretas naturaldeling i to hytteeiendommer. Den ene hytteeiendommen var i seg selv stor nok til å deles i to fysiske deler, men det var allerede en hytte på eiendommen. Dette ville medføre at en av sameierne måtte fått denne hytta med det tilstøtende areal. Et slikt arrangement ville føre til et forholdsvis stort avvik fra sameieandelene.

Etter rettens oppfatning var naturaldeling dermed ikke mulig og kravet om oppløsning ble tatt til følge. Retten uttalte at en slik naturaldeling ikke kunne gjennomføres uten at det oppsto ”*rettslige, praktiske og økonomiske ulemper av en slik karakter at det vil representere skade i sameielovens forstand*”.

---

<sup>79</sup> Nordtveit (1992) s. 737

<sup>80</sup> Rådsegn 4 s. 21

<sup>81</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 15. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 40 (2008)

<sup>82</sup> Se Rt 1975 s. 973 og Falkanger (2007) s. 170

Det er videre et krav at eiendommen må kunne deles inn i deler av samme art.<sup>83</sup> Spørsmålet var oppe i Rt 1950 s. 1098. Tvisten gjaldt om det kunne foretas en deling av en skog- og jordbrukseiendom. I den anledning uttalte Høyesterett at en deling av eiendommen i én ren skogbruksdel, og én del bestående av både jordbruk og skogbruk, ikke oppfylte det rettslige kravet. Delene ville da ikke være av samme art, og deling var dermed ikke et alternativ.<sup>84</sup>

Retten til oppløsning kan være fraveket i ”*avtale eller serlege rettshøve*”, jf. saml. § 1 annet ledd, nevnt ovenfor under punkt 1.1. Skillet mellom avtale og særlige rettsforhold er i følge Høyesterett ikke skarpt, og det er heller ikke nødvendig å trekke en klar grense mellom de to. Dette ble fastslått i Rt 1998 s. 1933, og er senere blitt fulgt i flere avgjørelser.<sup>85</sup> Dersom partene ønsker å avtale seg bort fra oppløsningsretten, er det antatt at det kreves klare holdepunkter for dette. Det må med andre ord stilles nokså strenge krav for å fravike loven på grunnlag av forutsetninger.<sup>86</sup>

I forarbeidene er det pekt på at dersom det er tvil om hvor stort avviket fra reglene er, kan det legges vekt på om den ene eller den andre løsningen vil være urimelig i den enkelte sak.<sup>87</sup> Dette ble også fremhevet i Rt 2000 s. 544.

I Rt 2003 s. 819 var spørsmålet om en sameieavtale utelukket oppløsning etter § 15. En forfatter hadde kjøpt en eiendom i Kragerø der han oppførte et bolighus og et uthus. På grunn av økonomiske forhold søkte han om bruksendring, slik at han kunne selge huset som fritidsbolig, og selv bo i uthuset. Dette ble ikke innvilget. Han inngikk derfor sameieavtale med kjøper av fritidsboligen, der denne overtok en ideell andel tilsvarende 2/3

---

<sup>83</sup> Nordtveit. Kommentar til saml. § 15. [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) note 40 (2008)

<sup>84</sup> Også i RG-1983-372 (Stjør- og Verdal herredsrett), der det ble uttalt det i kravet måtte ligge at sameietingen ”[...] kan delast i same høve som sameigarane har del i den, eller noko så nær, altså her i to om lag like delar”.

<sup>85</sup> Se for eksempel Rt 2003 s. 819 og LA-2010-110069

<sup>86</sup> Nordtveit (1992) s. 739 og RG-1994-1212 s. 1214

<sup>87</sup> Ot.prp. nr. 13 s. 19

av eiendommen, med bruksrett til fritidsboligen. På grunn av en senere konflikt sameierne imellom, krevde forfatteren sameiet oppløst. Sameieavtalen var omfattende, men taust i forhold til oppløsning.

Høyesterett tok utgangspunkt i partenes intensjoner ved avtaleinngåelsen. Retten kom til at forfatteren hadde ønsket å legge seg så nær opp til den bruksendring han ikke hadde fått innvilget som mulig. Dette sannsynliggjorde at oppløsning ikke hadde vært noe nærliggende alternativ ved avtaleinngåelsen. Flere av avtalens punkter vitnet ellers om at partene ikke anså forholdet som et ordinært sameie. Det var også mest nærliggende å tro at parten som benyttet fritidsboligen hadde ønsket å sikre familien et fremtidig feriested, uten frykt for at sameiet ble oppløst. Avtalen måtte derfor sees som et særlig rettsforhold, og kravet om oppløsning etter § 15 ble ikke tatt til følge.

I LB-2000-2201 (Borgarting) måtte retten tolke et særlig rettsforhold mellom to parter. I et gaveskjøte fra foreldrene til deres døtre var det inntatt en begrensning om at foreldrene skulle ha tilnærmet full rettslig og faktisk rådighet i eiendommen så lenge de levde. Da en av døtrene krevde oppløsning, måtte retten ta stilling til om eierbegrensningen i skjøtet var et særlig rettsforhold som utelukket oppløsning. Skjøtet selv regulerte ikke tilfellet.

Lagmannsretten anså begrensningene i salgsmuligheter til fremmede og forkjøpsretten døtrene var gitt, for å ha avgjørende vekt. De rettslige og faktiske begrensningene i skjøtet måtte anses som et særlig rettsforhold som utelukket oppløsning etter § 15.

Spørsmålet var også oppe i LA-2000-607 (Agder). I avtale mellom partene hadde de tatt inn bestemmelsen ”*Ingen av sameierne har rett til å selge sin del uten den annens samtykke*”.

Retten kom til at sameiernes intensjon med bestemmelsen måtte være at den andres sameiepart ikke skulle komme på fremmede hender. Partene hadde i følge retten ikke tenkt på situasjonen der hele eiendommen kunne bli solgt til andre ved en oppløsning. Partene



kunne dermed etter rettens oppfatning ikke anses å ha avtalt seg bort fra en oppløsningsrett. Forholdene i sameiet ellers var heller ikke spesielle nok til at § 1 annet ledd kom til anvendelse. Oppløsningsretten ble dermed ansett å foreligge.

De to ovenfor nevnte sakene er til dels like, idet spørsmålet om adgang til oppløsning ikke var direkte regulert i avtalen/skjøtet. Spørsmålet for retten i begge saker ble derfor om det forelå særlige rettsforhold som tilsa at oppløsningsretten ikke skulle gjelde.

I dommen fra Agder lagmannsrett, ble det avgjørende for lagmannsretten de økonomiske fordelene den ene sameieren hadde av å oppløse sameiet. Han ville da ha krav på halvparten av salgssummen, som ble antatt å være betydelig høyere enn om han skulle solgt sin ideelle halvdel. Det var ingen andre forhold i sameiet som kunne anses som et særlig rettsforhold, og oppløsningsretten måtte dermed være i behold.

I saken fra Borgarting lagmannsrett innebar derimot gaveskjøtet så store begrensninger i den faktiske og rettslige rådighet, at disse var vanskelig å forene med en oppløsningsrett. Begrensningene måtte dermed anses som ”*serlege rettshøve*” som utelukket oppløsning. Dette gjaldt likevel bare så lenge lengstlevende forelder levde, idet de rettslige begrensningene ville opphøre ved dennes død.

## 9 Litteraturliste

### 9.1 Litteratur

- Bråthen, Tore. *Sameie*. 2. utg. Oslo, 1996. (Utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund)
- Falkanger, Thor. *Det tingsrettslige sameie*. I: Jussens Venner. 1975, s. 45
- Falkanger, Thor. *Det tingsrettslige sameie i prosessuelt lys*. I: Jussens Venner. 2000, s. 205
- Falkanger, Thor. *Fast eiendoms rettsforhold*. 3. utg. Oslo, 2005
- Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger. *Tingsrett*. 6. utg. Oslo, 2007
- Gisle, Jon, m.fl. *Jusleksikon*. 2. utg. 2. opplag. Oslo, 2003.
- Lilleholt, Kåre, Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs. *Borettsløvkomentaren*. Norsk lovkommentar (online) 2006
- Nordtveit, Ernst. *Oppløysing av sameige*. Tidsskrift for rettsvitenskap 1992
- Nordtveit, Ernst. *Kommentarer til sameieloven*. Norsk lovkommentar (online) 2008

### 9.2 Lovregistre

- 1965 Lov om sameige (sameieloven) av 18. juni 1965 nr. 6
- 1979 Lov om jordskifte (jordskifteloven) av 21. desember 1979 nr. 77
- 1985 Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) av 21. juni 1985 nr. 83
- 1992 Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr. 86
- 1994 Lov om sjøfarten (sjøloven) av 24. juni 1994 nr. 39
- 1994 Lov om løysingsrettar (Lov om løysingsrettar) av 9. desember 1994 nr. 64
- 1997 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31
- 1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17
- 2003 Lov om burettslag (borettslagsloven) av 6. juni 2003 nr. 39

### 9.3 Forarbeider

Rådsegn 4 – Om sameige (1959)

Ot.prp. nr 13 (1964-1965) Om lov om sameige

Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) Om lov om rettshøve mellom grannar

Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) Om lov om eierseksjoner

Ot.prp. nr 82 (1997-1998) Om lov om husleieavtaler

### 9.4 Domsregister

Rt 1913 s. 223

Rt 1915 s. 815

Rt 1950 s. 1098

Rt 1967 s. 920

Rt 1975 s. 973

Rt 1980 s. 215

Rt 1988 s. 217

Rt 1998 s. 1933

Rt 1999 s. 146

Rt 1999 s. 1418

Rt 2000 s. 544

Rt 2003 s. 819

HR-2011-00271-A (dom avsagt 4. februar 2011)

RG-1994-1212 Agder lagmannsrett

LA-2000-607 Agder lagmannsrett

LA-2001-1176 Agder lagmannsrett

RG-2004-145 Agder lagmannsrett

LA-2005-65687 Agder lagmannsrett

LA-2010-110069 Agder lagmannsrett

LB-1998-1775 Borgarting lagmannsrett

LB-2000-2201 Borgarting lagmannsrett  
LB-2005-17015 Borgarting lagmannsrett  
LB-2009-70405 Borgarting lagmannsrett  
LB-2009-90678 Borgarting lagmannsrett  
RG-1970-628 Gulating lagmannsrett  
LG-1996-01948 Gulating lagmannsrett  
LG-2001-1958 Gulating lagmannsrett  
LH 2010-29260 Hålogaland lagmannsrett

RG 1973 s. 161 Flekkefjord herredsrett  
RG-1983-372 Stjør- og Verdal herredsrett  
RG-1989-696 Kragerø Herredsrett  
RG-1993-1103 Drammen byrett  
TOBYF-2006-91847 Oslo byfogdembete

## 9.5 URL

[www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

[www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no) Gyldendal rettsdata, database med norsk lovkommentar og rettspraksis

